Die vertragliche Haftung des Mieters von Räumen für dritte Personen

unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung.

INAUGURAL-DISSERTATION

zur

Erlangung der juristischen Doktorwürde
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von

WALTER RUHE

Gerichtsreferendar
aus Kutenhausen Krs. Minden.

MARBURG 1933

Dissertations-Verlag G. H. Nolte, Düsseldorf

Als Dissertation von der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät angenommen am 14. Juni 1932.

Berichterstatter: Professor Dr. Dr. Erich Jung.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

LITERATUR-VERZEICHNIS

Arnold: Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Aufl. München 1900.

Blau: Verantwortlichkeit für fremdes Verschulden, Berlin 1900.

Brodmann: Die Haftung des Schuldners nach § 278 BGB., insbesondere die Haftung des Versicherungsnehmers in Jher. Jahrb. Bd. 58 S. 187.

Bruck: Die Obhutspflicht des Mieters und seine Haftung für Dritte, besonders Familienangehörige und Dienstboten im Archiv für bürgerliches Recht Bd. 27 S. 110, Berlin 1906.

Cosack: Lehrbuch des bürgerlichen Rechtes 6. Aufl. Jena 1913.

Crome: Die partiarischen Rechtsgeschäfte nach römischem und heutigem Reichsrecht Freiburg, 1897.

Endemann: Lehrbuch des bürgerlichen Rechtes Bd. I 8. Aufl., Berlin 1903.

Enneccerus-Kipp-Wolff: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts 18. bis 22. Aufl. Bd. I 2, Marburg 1923.

Feder: Verantwortlichkeit für fremdes Verschulden, Berlin 1902.

Fischer: Die nicht auf Parteiwillen begründete Zurechnung fremden Verschuldens nach dem BGB. München 1904.

Fuchs: Die Haftung des Mieters von Räumen für Beschädigungen durch die am Mitgebrauch der Räume beteiligten Personen in Grünh. Beitr. Bd. 63 S. 277, Berlin 1919.

Goldmann-Lilienthal: Das Bürgerliche Gesetzbuch, Berlin 1903.

Heinsheimer: Die Haftung des Schuldners für seine Erfüllungsgehilfen in Grünh. Zeitschr. Bd. 40 S. 135.

Hoffmann: Die Haftung des Schuldners für seine Gehilfen. Diss. Halle 1902.

Joseph: Die Haftung des Wohnungsmieters für Beschädigung durch seine Hausgenossen in JW. 1914 S. 1026.

Jung: Bürgerliches Recht in Das gesamte deutsche Recht Bd. I, Berlin 1931.

Kommentar der Reichsgerichtsräte: Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts Bd. I und II, Berlin Leipzig 1928.

Krückmann: Pflichterfüllung und Rechtsausübung in Jher. Jahrb. Bd. 65 S. 209.

Leonhard: Allgemeines Schuldrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches Bd. I, München und Leipzig 1929.

Löwenwarter: Lehrkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd. III, Berlin 1928.

Mittelstein: Die Miete nach dem Rechte des Deutschen Reiches dritte Aufl., Berlin 1913.

Motive: zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Berlin Leipzig 1888.

Niendorff: Mietrecht nach d. Bürgerlichen Gesetzbuche 6. Aufl., Berlin 1901.

Nußbaum: Haftung für Hilfspersonen, Berlin 1898.

Oertmann: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche Bd. II 1 3. und 4. Aufl., Berlin 1910, Bd. II 2 5. Aufl., Berlin 1929.

Ostwald: Der Erfüllungsdiener, Berlin Leipzig 1920.

Planck: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche Bd. II 3. Aufl., Berlin und Leipzig 1914.

Rehbein: Das Bürgerliche Gesetzbuch Bd. II, Berlin 1903.

Rosin: Das Recht der Untermieter nach gemeinem Recht und dem Bürgerlichen Gesetzbuche, Diss., Greifswald 1901.
Schneider: Der Begriff der Erfüllungshandlung in Jher. Jahrb. Bd. 53 S. 11
Soergel: Bürgerliches Gesetzbuch Bd. I 3. Aufl., Berlin 1926.
Staudinger: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche und dem Einführungsgesetze 2. Bd. I. und II. Teil, München, Berlin, Leipzig 1930.
von Thust: Der Rechtsgrund und Umfang der vertraglichen Haftung des Mieters für fremdes Verschulden nach Reichsrecht, Diss. Glatz 1907
Tietze: Die Unmöglichkeit der Leistung, Berlin 1900.
Warneyer: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuche Bd. I, Tübingen 1923
Weidenfeller: Haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für den Schaden welchen seine Familienangehörigen etc. der Mietsache schuldhaft zuführen? Diss. Limburg 1905.
Windscheid: Lehrbuch des Pandektenrechtes Bd. II 8. Aufl. Frankfurt 1900

Entscheidungen und Zeitschriften.

Das Recht, Rundschau für den deutschen Juristenstand.
Juristische Wochenschrift.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.
Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts.

GLIEDERUNG.

I. Einleitung 1

II. Wie und mit welchemErgebnis ist diese Frage behandelt worden:

a) in der Literatur, ... 1

b) in der Rechtsprechung? 9

III. Für welchen Personenkreis hat der Mieter zu haften?

a) die Prüfung der Frage unter dem Gesichtspunkt des § 549 BGB., 10

b) die Prüfung der Frage unter dem Gesichtspunkte des § 278 BGB. 15

c) Eine besondere Zusammenfassung, für welchen Personenkreis eine Haftung des Mieters gemäß § 278 BGB. begründet ist. . . 29

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41554407_0191

I.

Zu den vielen umstrittenen Fragen, die nach Einführung des BGB. bei dessen Anwendung in der Praxis auftauchten, gehört auch die Frage, für welchen Personenkreis der Mieter dem Vermieter gegenüber bei Beschädigung der Mietsache einzustehen hat. Wenn wir im folgenden prüfen, welche Stellung die Wissenschaft hierzu eingenommen hat, dann gewinnt man den Eindruck, als ob der Streit über diese Frage in Perioden mehr oder minder stark immer wieder aufflackert und anscheinend auch nicht endgültig zur Ruhe kommen soll. Dabei fällt besonders auf, daß bis auf die neueren Aufsätze auf diesem Gebiete die Rechtsprechung sowohl in der Konstruktion der Haftung als auch im Ergebnis auf das schärfste angegriffen worden ist. Und tatsächlich muß man mit Krückmann[1]) auch heute noch sagen, wollten die Gerichte nach herrschender Theorie entscheiden, dann müßten sie in vielen Fällen den Schadenersatzanspruch des Vermieters abweisen. Da das Volk aber tatsächlich gefühlsmäßig nach einem anderen Rechte lebt, als die Theorie die Entscheidung dieser Frage vorgeschlagen hat, wird es sehr oft hier gar nicht zu einem Prozesse kommen.

Ziel der vorstehenden Abhandlung soll sein, zu prüfen, ob sich die Entscheidungen der Oberlandesgerichte und des Reichsgerichtes, welche sich oft mit dieser Frage auseinandergesetzt haben, gegenüber den abweichenden Ansichten der Literatur rechtfertigen lassen, und ob eine Abgrenzung des Kreises möglich ist, für welchen eine vertragliche Haftung des Mieters besteht.

II a.

Mit Rücksicht auf die schon oben angedeuteten krassen Gegensätze in dieser Frage sei zunächst der augenblickliche Stand der Rechtslehre und der Rechtsprechung wiedergegeben, um daraus die weiteren Schlüsse ziehen zu können. Dabei ist es notwendig, die Ansichten der Schriftsteller und die Begründungen der Urteile im einzelnen darzustellen; denn wenn sich manche auch in mehr oder minder wichtigen Punkten gleichen, so unterscheiden sie sich doch gerade dort wieder, wo es sich um die Abgrenzung des Personenkreises handelt, für den der Mieter haftbar sein soll. Man kann auch nur so ein objektives

1) Krückmann in Jher. Jahrb. Bd. 65, S. 210 Anm. 1.

Bild davon gewinnen, wie sehr die Meinungen auseinandergehen.

Der Gegensatz der Meinungen ist besonders deswegen entstanden, weil es zweifelhaft sein könnte, ob sich die Haftung des Mieters aus der Sondervorschrift über das Mietrecht § 549 BGB. oder aus § 278 BGB. ergibt.

Der § 549 bestimmt:

„Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

Ueberläßt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauche zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Ueberlassung erteilt hat."

Hingegen bestimmt § 278 BGB. ganz allgemein:

„Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfange zu vertreten wie eigenes Verschulden. Die Vorschrift des § 276 Abs. 2 BGB. findet keine Anwendung."

Also sowohl in § 549 BGB. und § 278 BGB. ist die Rede von dritten, auf die Mietsache einwirkenden Personen, für deren schuldhaftes Verhalten der Mieter einzustehen hat.

Zunächst seien diejenigen Schriftsteller erwähnt, welche die Haftung des Mieters auf § 549 Abs. 2 BGB. stützen. Unter diesen nimmt Schneider[1]) wohl eine ganz besondere Stellung ein. Da er grundsätzlich die Obhutspflicht des Mieters verneint, entfällt damit für ihn auch konsequenterweise eine Haftung des Mieters aus § 278 BGB. Er folgert eine Haftung des Mieters für dritte Personen aus § 549 Abs. 2 BGB. und zwar für Hausgenossen und Gesinde. Für Besuch, Aufwartefrauen, Bäckerburschen usw. hafte der Mieter nur nach § 831 BGB.

Entsprechend der Ansicht Schneiders soll auch nach Nußbaum[2]) die Haftung des Mieters nur gemäß § 549 Abs. 2 BGB. gegeben sein. Er erklärt sich aber gegen die Anwendbarkeit des § 549 BGB. auf Gäste, selbst wenn sie sich tage- oder wochenlang beim Schuldner aufhalten; denn in der Aufnahme eines Freundes sei eine Ueberlassung des Gebrauches der Wohnung oder eines Teiles derselben nicht zu erblicken. Im übrigen verneint er auch die Anwendung des § 278 BGB. im Mietrecht, da die Obhutspflicht nicht eine Verbindlichkeit im

1) Schneider in Jher. Jahrb. Bd. 53 S. 29 ff.
2) Nußbaum S. 54 ff.

Sinne des § 278 BGB. sei. Diese sei nur eine sogenannte unechte Verbindlichkeit, während eine echte Verbindlichkeit in der Verpflichtung zur Leistung bestehe. Leistung bedeute aber die Pflicht zur Uebertragung eines Gutes an einen anderen.

Auch Weidenfeller[3]) läßt den Mieter für Familienangehörige, Dienstboten und Logierbesuch gemäß § 549 Abs. 2 BGB. haften. Im Gegensatz aber zu Schneider erkennt er eine gesetzliche Obhutspflicht des Mieters an und kommt infolgedessen zu dem Schluß, daß eine Haftung des Mieters auch aus § 278 BGB. erfolgen könne. Es müsse sich aber ungekünstelt feststellen lassen, daß der Mieter sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit, die ihm dem Vermieter gegenüber obliege, einer Person bediene. Dieser müsse die Obhut über die ganze Wohnung oder einen Teil derselben übertragen und außerdem eine aktive Feststellung des Willens des Mieters der Hilfsperson gegenüber erfolgt sein.

Des weiteren ist Brodmann[4]) der Ansicht: jede bisherige Theorie, die eine Anwendung von § 278 BGB. im Mietrecht vertrete, sei fehlgegangen, sobald sie sich darauf stütze, daß Sorgfalt in Ausübung des Gebrauchsrechtes eine Verpflichtung des Mieters sei, eine Verbindlichkeit im Sinne des § 278 BGB. Nach Ansicht Brodmanns räume man seinen Dienstboten zwar die Mitbenutzung der Wohnung ein, die eben nur eine sorgfältige Benutzung sein solle. Hierdurch würden sie zwar in den betreffenden Pflichtenkreis aufgenommen und ihre Mitwirkung sowohl im Gebrauch der Wohnung als auch in der Sorgfältigkeit der Art und Weise des Gebrauchs veranlaßt. Aber alles das sei nicht der Zweck, weshalb der Dienstbote angenommen sei oder die Gäste in der Wohnung des Mieters sich aufhielten. Es geschehe nicht zum Zweck der Vertragserfüllung und insofern — aber auch nur insofern — sei es allerdings richtig, zu sagen, daß man sich ihrer nicht zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bediene.

Joseph[5]) ist in seiner Betrachtung zu folgendem Ergebnis gekommen: Dem Wohnungsmieter obliege eine Obhutspflicht, die sich, wie die §§ 550, 553 BGB. ergeben, als eine Leistungspflicht darstelle, und die er mit Wirkung des § 278 BGB. auf Dritte übertragen könne, so z. B. auf den Aftermieter, den Hausverwalter und auf die Personen, denen er die im Interesse des Vermieters erforderliche Behandlung der Wohnung übertrage. Dagegen übertrage er diese Obhutspflicht auf Dritte nicht schon dadurch, daß er sie an seinem Gebrauchsrecht teilnehmen lasse, z. B. Familienmitglieder, Gäste, Bedienstete, möchten auch die ihnen gegenüber dem Mieter obliegenden Verrichtungen eine räumliche Befassung mit den Ein-

3) Weidenfeller S. 24 ff.
4) Brodmann Jher. Jahrb. Bd. 58 S. 255 ff.
5) Joseph in JW. 1914 S. 1026.

richtungen der Mietwohnung erfordern. Nach der Verkehrsauffassung ständen solche Bedienstete und Gewerbegehilfen in gar keiner Beziehung zu den Verbindlichkeiten, die der Dienstberechtigte in seiner Eigenschaft als Mieter habe, und sie seien von diesem nicht zwecks Erfüllung solcher Verbindlichkeiten bestellt. Wenn die bloße Uebertragung von Verrichtungen in der Mietwohnung eine Haftung des Mieters für Verschulden seiner Hausgenossen und Gewerbegehilfen begründen solle, so wäre die Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB., wonach der Mieter für Verschulden seiner Aftermieter hafte, selbstverständlich fortgeblieben. Der Mieter hafte also nicht für den Schaden, den seine Gewerbegehilfen bei den ihnen obliegenden Arbeiten durch schuldhafte Benutzung der oben erwähnten Einrichtungen verursachten. Wenn der Mieter seinen Angestellten die Heizung usw. übertrage, so tue er dieses in seinem alleinigen Interesse; diese hätten aber nicht eine „Verbindlichkeit" zu bestimmten Verrichtungen betreffs der Mieträume zu erfüllen. Er bediene sich folglich seiner Angestellten nicht mit der Wirkung des § 278 BGB.

Auch Fuchs[6]) hat neuerdings die Anwendung des § 278 BGB. in unserem Falle bekämpft. Er schreibt, man müsse die Schwierigkeiten dadurch lösen, daß man einen anderen rechtlichen Gesichtspunkt zugrundelege. Ein solcher ergebe sich aus den Vorschriften über den Mietvertrag. Der Mieter hafte dem Vermieter für jeden Schaden, der durch schuldhaft vertragswidrigen Gebrauch entstanden sei. Welches der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache sei, ergebe sich aus dem Zwecke, dem das Mietverhältnis dienen solle. Hiernach beurteile sich auch, welche Personen neben dem Mieter die Mieträume dauernd mitbenutzen sollten. Und die Mitbenutzung durch diese Personen stelle sich als ein Teil des Mietgebrauchs dar. Der Mieter übe den Mietgebrauch aber nicht nur dadurch aus, daß er selbst die Mieträume benutze, sondern auch dadurch, daß er gewisse andere Personen an der Mitbenutzung teilnehmen lasse. Die Mitbenutzung der Mieträume durch diese Personen stelle sich mithin im Verhältnisse vom Vermieter und Mieter als eigener Mietgebrauch des Mieters dar. Wenn der Mieter für das Verschulden der Mitbenutzenden hafte, so sei das eine aus dem Mietvertrage ohne weiteres sich ergebende Folge. Es bedürfe hier nicht der Heranziehung des § 278 BGB., einer Vorschrift aus dem allgemeinen Teile des Rechtes der Schuldverhältnisse, da schon die Vorschriften über die Miete den Fall vollständig regelten.

Im Gegensatz zu den oben genannten begründet Krückmann[7]) seine Ansicht folgendermaßen: Er tritt für eine weitgehende Haftung des Mieters ein. Er weist darauf hin, daß es

6) Fuchs in Grüch.Beitr. Bd. 63 S. 311 ff.
7) Krückmann in Jher. Jahrb. Bd. 65 S. 209 ff.

nicht bloß rechtsgeschäftliche, sondern auch rein tatsächliche Vertreter gebe. Wessen Tätigkeit in irgendeiner Hinsicht (gleichgültig in welcher) durch die Tätigkeit eines anderen ersetzt werde, der werde von dem anderen in dieser Tätigkeit vertreten. Er übe durch ihn sein Recht aus, so der Mieter, der seinem Kunden den Eintritt in den Laden gestatte. Die Folgen derartiger „Rechtausübungsakte" seien wie so vieles im Bürgerlichen Gesetzbuche nicht geregelt. Daraus folgert nun Krückmann, es müsse für sie eine eigene Regel gefunden werden. Da der Eigentümer die Rechtsausübung durch jene tatsächlichen Vertreter sich gefallen lassen müsse, so habe auch der hierdurch sein Recht ausübende Mieter für ihr Verschulden einzustehen.

Im Gegensatz zu den oben angeführten Meinungen, die eine Haftung des Mieters für dritte Personen meistenteils unter Ablehnung der Vorschrift des § 278 BGB. aber gemäß § 549 Abs. 2 BGB. bejahen, wird von einer großen Reihe von Schriftstellern die Haftung des Mieters auf § 278 BGB. gestützt. Sie lassen die Vorschrift des § 549 nur dort gelten, wo ein Aufgeben der Herrschaftsgewalt durch Uebertragung des unmittelbaren Besitzes auf einen anderen vorliegt.

So ist es nach Windscheid[8]) gleichgültig, ob der Schuldner einem anderen die Erfüllung der Verbindlichkeit ganz oder teilweise übertragen habe. Auch wenn der Schuldner für die Erhaltung der Sache einzustehen habe, so seien alle Personen, denen er diese Sache anvertraue, solche, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bediene. Dasselbe gelte sogar dann, wenn der Schuldner Dritte nur zum Mitgebrauch der Sache zulasse, oder sie zur Mitbeaufsichtigung heranziehe. Aus diesem Grunde hafte z. B., was aus § 549 Abs. 2 BGB. mit Sicherheit nicht zu folgern sei, der Mieter einer Wohnung auch für das Verschulden seiner Familie, seines Gesindes und selbst seiner Besucher.

Nach Endemann[9]) hat der Schuldner nach Maßgabe der von ihm auf Grund des Schuldverhältnisses zu bewirkenden Sorgfaltspflicht einzustehen. Eine rechtliche Abgrenzung, wie sie das römische Recht in der besonderen Haftung des pater familias für seine gewaltunterworfenen Besitzer kenne, sei für unser Recht nicht gegeben. Der Schuldner hafte für seine Familie ebenso wie für die festangestellten Gesellen und Dienstboten oder für den gelegentlich zur Aushilfe Herangeholten.

Entsprechend läßt auch Niendorff[10]) den Mieter für ein Verschulden der Personen haften, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten bedient. Eine Anwendung der Vorschrift des § 549 BGB. komme für den Fall in Betracht, daß der Mieter den Gebrauch der Sache befugterweise einem Dritten über-

8) Windscheid § 265 S. 93.
9) Endemann Bd. 1 § 116 Anm. 8.
10) Niendorff § 23 S. 151.

lassen habe. Eine Haftung gemäß § 278 BGB. trete aber ein, wenn der Mieter die Obhut der Räume seiner Frau, seinen Angestellten oder dem Gesinde ganz bezw. teilweise anvertraue, und diese in Ausübung des Gebrauchsrechtes schuldhaft handelten. Ereigne sich der Schaden nur bei Gelegenheit jener Ausübung, so hafte der Mieter nicht schlechthin, sondern nur für ein Versehen bei Auswahl der bestellten Personen.

Auch Mittelstein[11]) nimmt an, daß Hausgenossen, Gäste und Personal nicht unter § 549 Abs. 2 BGB. fallen, da ihnen nicht der Gebrauch der Mietsache überlassen werde. Er lehnt aber die Ansicht ab, daß der Mieter sich seiner Hausgenossen stets zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit — Obhutspflicht — bediene. Wenn diese in Ausübung des ihm anvertrauten Gebrauches — nicht nur bei Gelegenheit desselben — die Mietsache schuldhaft beschädigten, so habe der Mieter diesen Schaden zu ersetzen, so z. B. für den Dienstboten bei Reinigung der Wohnung. Auch solle der Mieter haften, wenn das Stubenmädchen des Mieters beim Putzen der Fenster eine Scheibe einstoße, weil es, statt auf die Arbeit zu achten, hinausschaue. Dagegen sei die Haftung nicht gegeben, wenn es ein Fenster öffne, um mit dem Nachbarmädchen zu plaudern und bei dieser Gelegenheit eine Scheibe eindrücke. Auch solle der Mieter nicht haften, wenn einer seiner Lieferanten z. B. durch unvorsichtiges Zuschlagen der Haustür deren Scheiben zum Springen bringe.

Eine ähnliche Haftung wie Mittelstein sie annimmt, wird im Kommentar der Reichsgerichtsräte[12]) und bei Warneyer[13]) vertreten, und zwar für Angehörige, Gäste und Angestellte. Indes soll die Haftung nur dann gegeben sein, wenn das pflichtwidrige Verhalten des Angestellten im ursächlichen Zusammenhange mit der ihm aufgetragenen Arbeitsleistung stehe und daher nicht, wenn die Handlung des Angestellten außerhalb der ihm aufgetragenen Tätigkeit begangen werde. So wird die Haftung verneint, wenn ein Angestellter ein zum Anzünden einer Zigarre benutztes Streichholz achtlos fortwirft und dadurch einen Brand verursacht.

Auch Staudinger[14]) nimmt an, daß Familienangehörige, Hausgehilfen und Logiergäste nicht ohne weiteres ein selbständiges Recht hätten und daher nicht unter die Bestimmung des § 549 BGB. fielen. Eine Haftung für diese Personen solle aber nach § 278 BGB. nur gegeben sein, falls sie speziell in Ausübung des ihm anvertrauten Gebrauchs schuldhaft handeln würden, z. B. die Hausgehilfen beim Einheizen, nicht aber, wenn z. B. der Sohn bei irgendeiner Spielerei ein Fenster einstoße. Für Verschulden seiner Gäste sei eine Haftung auf Sei-

11) Mittelstein S. 315.
12) RGR.-Kommentar § 278, 3.
13) Warneyer § 549 I und § 278 III.
14) Staudinger II 2 zu § 549 VII 2.

ten des Mieters in der Regel nicht gegeben, außer, wenn in der Aufnahme des betreffenden Gastes — z. B. er ist geisteskrank, wie der Mieter weiß — ein dem Mieter zur Last fallendes Verschulden vorliege.

In ähnlichem Umfange bestimmt Bruck[15]) die Haftung des Mieters. Nach § 549 Abs. 2 BGB. komme dieselbe in Betracht, wenn auf Grund einer Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Dritten diesem der Gebrauch überlassen werde. Zu unterscheiden sei hiervon aber die Zulassung zum Mitgebrauch. Deshalb solle der Mieter für Familienangehörige, Dienstboten und Besuch gemäß § 278 BGB. haften. Im letzteren Falle aber nur, wenn seine Absicht vorliege, die Handlung als Erfüllung der Instandhaltungspflicht durch seine Angehörigen vornehmen zu lassen, und wenn diese Arbeit ihnen gegenüber kundgegeben sei. In der Einräumung des Mitgebrauchsrechtes sei noch nicht die Uebertragung der Pflichten aus dem Mietverhältnis enthalten in der Weise, daß anzunehmen sei, jeder Gebrauch geschehe in bewußter Erfüllung der Obhutspflicht, und der Mieter bediene sich des Mitgebrauchs ohne weiteres zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten.

Als weiterer Vertreter der Schriftsteller, die sich für eine eng begrenzte Anwendung des § 278 BGB. einsetzen, muß noch Oertmann[16]) angeführt werden. Er versteht unter Gebrauchsüberlassung im Sinne des § 549 BGB. eine Zession der dem Mieter zustehenden Rechte. Auch eine analoge Anwendung des § 549 Abs. 2 BGB. auf Gäste, Familienangehörige und Dienstboten wird von ihm abgelehnt. Für diese habe der Mieter nach § 278 BGB. einzustehen. Denn wenn auch der Gebrauch der Mietsache an sich nur ein Recht des Mieters sei, so liege ihm doch eine hypothetische Pflicht zu sachgemäßem Benehmen bei der Gebrauchshandlung ob. Dagegen hafte der Mieter aber nicht, wenn das schädigende Tun des Dienstboten usw. nicht in den Bereich der ihm übertragenen Tätigkeit falle, z. B. die Köchin öffne eigenmächtig den Gashahn im Salon.

Einen weiteren Kreis derjenigen Personen, für welche der Mieter gemäß § 278 BGB. haften solle, ziehen folgende Schriftsteller.

Arnold[17]) läßt den Mieter aus § 278 BGB. für Verschulden der Familienangehörigen usw. haften, soweit er sich ihrer zum Zwecke der Wohnungsbenutzung bediene. Aus § 549 Abs. 2 BGB. hafte der Mieter nur, wenn er den Gebrauch der Wohnung überlassen habe.

Auch Heinsheimer[18]) will, da der Mieter zur sorgsamen Behandlung der Mietwohnung verpflichtet ist, eine weite Haftung

15) Bruck S. 110 ff.
16) Oertmann zu § 549 Nr. 7.
17) Arnold S. 67.
18) Heinsheimer in Grunh. Zeitschr. S. 135.

für Erfüllungsgehilfen eintreten lassen. So sollen nicht nur seine Dienstboten Erfüllungsgehilfen sein, wenn sie Böden reinigen oder dergl., sondern alle Personen, die er bei sich wohnen läßt, und die ihm, indem sie seinen Mitgebrauch teilen, helfen müssen, ihn richtig auszuüben, also seine Dienstboten außerhalb jener speziellen Wohnungsverrichtungen, seine Familie, seine Gäste usw.

In diesem Sinne hat sich auch Jung[19]) ausgesprochen. Erfüllungsgehilfen seien alle Leute, die mit dem Willen des Mieters die Wohnung benutzten, seine Familienangehörigen, Angestellten usw. Für diese müsse er nach § 278 BGB. einstehen, so z. B., wenn das Dienstmädchen eine Scheibe zerschlage. Und zwar sei dieses S i c h b e d i e n e n zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit nicht zu eng aufzufassen. Es liege schon dann vor, wenn der Dritte erst durch den Schuldner und durch das bestehende Schuldverhältnis in Beziehungen zum Gläubiger komme. Dieses könne insbesondere bei Dauerverhältnissen zwischen Vermieter und Mieter Meinungsverschiedenheiten ergeben, da die Sorgfalt aus dem Vertragsverhältnis nicht nur einzelne Erfüllungshandlungen, sondern ein dauerndes Verhalten, nämlich die pflegliche Behandlung der Mietsache erfordere. Auf eben demselben Standpunkte steht auch Enneccerus[20]). Er folgert aus § 549 Abs. 2 BGB. ebenfalls keine Haftung für Familienbesuch, Dienstboten usw.; denn deren Aufnahme gehöre natürlich nicht zum eigenen Gebrauch, falle also nicht unter die Gebrauchsüberlassung. Auch für die zum Gebrauch der Mietsache zugelassenen Personen müsse der Mieter einstehen, soweit sich ihr Verschulden auf den Gebrauch der Wohnung beziehe.

Auch Ostwald[21]) empfiehlt eine strenge Haftung des Mieters. Er unterscheidet zwischen den selbständigen „Gebrauchsvertretern" (Untermieter) und den unselbständigen „Gebrauchsgehilfen". Während die Gebrauchsgehilfen nur Glieder des von ihm dargestellten häuslichen oder gewerblichen Herrschaftsverbandes und in Ansehung der Mietsache nur Besitzdiener (§ 855 BGB.) seien, stehe der Gebrauchsvertreter in keinem Abhängigkeitsverhältnis zum Mieter und sei unmittelbarer Besitzer der Mietsache (§ 868 BGB.). Für die Gebrauchsvertreter hafte der Mieter nach § 549 BGB. Abs. 2 und für die Gebrauchsgehilfen, wenn die zuletzt genannten Personen in Ausübung des Gebrauchsrechtes die Mieträume schuldhaft beschädigten nach § 278 BGB. Dabei sei aber hervorzuheben, daß der Mieter gemäß § 278 BGB. nur für solche Personen verantwortlich sei, die mit seinem Willen an der Ausübung der Gebrauchsrechte und damit an der Erfüllung der Schuldnerpflichten teil-

19) Jung S. 811 und 892.
20) Enneccerus I 2 § 351 I nebst Anm. 4 u. 8.
21) Ostwald S. 98 ff.

nähmen. Daher hafte der Mieter nicht für zwangsweise einquartierte Soldaten, Bettler, Lieferanten, Briefträger, gelegentlichen Tagesbesuch und andere ungebetene Gäste.

II b.

Auch die Rechtsprechung hat sich des öfteren mit der vorstehenden Frage beschäftigt. Im Urteil vom 20. Februar 1914 (Reichsgericht Band 84 S. 222) ist die Beklagte — Mieterin eines zweiten und dritten Stockwerkes — für fahrlässiges Verhalten eines ihrer Angestellten haftbar gemacht worden. Dieser hatte nämlich in der Toilette des zweiten Stockwerkes den Wasserhahn aufgedreht, um sich zu waschen. Als er merkte, daß kein Wasser kam, ging er fort, ohne den Hahn abzudrehen. Nachdem alle Angestellten der Beklagten die Mieträume verlassen hatten, trat die Wasserleitung wieder in Tätigkeit. Das Wasser strömte in die Räume der Beklagten und die darunterliegenden Räume. Für den eingetretenen Schaden wurde die Haftung der Beklagten gemäß § 278 BGB. bejaht.

Im Urteil vom 5. November 1915 RG. Bd. 87 S. 276 ist dagegen die Haftung des Mieters verneint worden. Ein in dem gemieteten Raume des Beklagten beschäftigter Arbeiter hatte sich eine Zigarette angezündet und das Streichholz achtlos auf den Boden geworfen. Hierdurch entstand Feuer und der Schuppen brannte nieder. Das Landgericht und das Oberlandesgericht hatten den Klageanspruch gemäß § 278 BGB. bejaht. Das Reichsgericht lehnte die Haftung ab, da das pflichtwidrige Verhalten nicht im ursächlichen Zusammenhang mit der ihm aufgetragenen Arbeitsleistung gestanden habe. Zuwiderhandlungen, die sich der Angestellte nur bei Gelegenheit der Dienstleistung in den Mieträumen zuschulden kommen ließe, habe der Dienstherr nicht zu vertreten.

Ferner wurden im Urteil vom 2. Februar 1923 RG. Bd. 106 S. 133 die beklagten Mieter mit folgender Begründung für haftbar erklärt. Der Mieter ist vertraglich gehalten, bei allen Verrichtungen, die er in den Wohnräumen vornimmt, durch andere vornehmen läßt oder duldet, wie ein sorgsamer Hausvater darauf bedacht zu sein und dafür einzustehen, daß bei diesen Verrichtungen eine Schädigung der Mietsache vermieden wird; denn wenn auch der beklagte Ehemann den Autoklaven dem Käufer in seiner Wohnung übergeben und ihn zu dessen Abholung verpflichtet hatte, so durften die Beauftragten des Käufers doch selbstverständlich ohne Zustimmung der Beklagten in deren Mieträumen niemals tätig werden. Mit Willen der Beklagten haben fremde Arbeiter die Haupttreppe zur Hinausbeförderung des Autoklaven benutzt. Erst die Erlaubnis der Beklagten schuf für die Leute des Spediteurs die Möglichkeit, die mit Gefahren für die Mietsache verbundene Arbeit auszuführen. So

wurde die Erfüllung der Pflicht aus dem Mietvertrage, wenn auch stillschweigend so doch jedem erkennbar, auf die Angestellten des Spediteurs übertragen und machte sie so zu Gehilfen der Beklagten im Sinne des § 278 BGB.

Aus den Entscheidungen der Oberlandesgerichte sind besonders folgende Entscheidungen erwähnenswert [1]).

Im Urteil vom 4. 10. 1912 E. O.L.G. Bd. 27 S. 146 wurde die Haftung für folgenden Fall angenommen. Hier hatte die Frau des beklagten Mieters sich auf ihr Verlangen von ihrem Liebhaber in den Mieträumen erschießen lassen. Der Anspruch des Vermieters auf Ersatz des durch die Tötung an der Mietwohnung entstandenen Schadens ist für begründet erklärt: wenn der Mieter nach § 549 BGB. das Verschulden Dritter bei dem Gebrauch der Mietsache selbst dann zu vertreten hat, wenn er diesem mit Zustimmung des Vermieters den Gebrauch überlassen hat, so muß dies umsomehr für das Verschulden solcher Personen gelten, die der Mieter als zu seinem Hausstand gehörig im Sinne des Mietvertrages die Mietsache mit benutzen lassen darf, mag die Annahme dieser Haftung als eine entsprechende Anwendung des § 278 oder des § 549 Abs. 2 BGB. aufzufassen sein.

Eine recht bemerkenswerte Entscheidung fällte das Oberlandesgericht in Celle im Urteil vom 16. Dezember 1914 E.O.L.G. Bd. 33 S. 310. Hier hatte der Angestellte eines Mieters gewerbliche Räume beschädigt und zwar zu einer Zeit, als er sich in Veranlassung des gewerblichen Zweckes dort aufhielt. Die Haftung wurde gemäß § 278 BGB. bejaht, weil allein der Aufenthalt des Gewerbegehilfen diesem die Pflicht auferlege zur sorgfältigen Behandlung der Mietsache. Die schädigende Handlung sei dann nicht nur bei Gelegenheit, sondern in Ausführung der Verbindlichkeit erfolgt.

III a.

Wie die angegebenen Stellen aus der Literatur erkennen lassen, haben die Untersuchungen über unsere Frage zu Ergebnissen geführt, die nicht befriedigen, namentlich sehr häufig zu abweichenden Ansichten führen in Fällen, in denen eine verschiedenartige Behandlung dem Rechtsgefühl nicht entspricht. Die einen haben die Haftung des Mieters für seine Familienangehörigen, seine Dienstboten, Besuch, Lieferanten usw. uneingeschränkt, teils andere eingeschränkt angenommen, andere wieder haben die Haftung überhaupt verneint, oder lassen nur einzelne Kathegorien dieser Personen haften unter Versagung der Haftung für andere. Zu diesen Resultaten sind die einen auf Grund der Anwendung des § 278 BGB., die anderen auf

1) Weitere Entscheidungen der OLG. Bd. 16 S. 423 Bd. 20 S. 110, Bd. 23 S. 39, OLG. Düsseldorf in JW. 1922 S. 230, Zeitschr. f. Rechtspfl. in Bayern 1925 S. 47.

Grund des § 549 BGB., wieder andere unter gleichzeitiger Anwendung des § 278 und § 549 BGB. gekommen. Es muß hierbei besonders befremdend wirken, daß sogar diejenigen, die ihre Ansichten aus denselben rechtlichen Gesichtspunkten begründen, trotzdem in gleich gelagerten Fällen zu verschiedenen Entscheidungen kommen, da auch sie sich nicht darüber einig sind, wie weit der Kreis der Personen gezogen werden soll bzw. gezogen werden darf, für die der Mieter dem Vermieter gegenüber verhaftet ist.

Prüfen wir die im Vorstehenden wiedergegebenen Meinungen näher, so werden wir zunächst untersuchen müssen, ob sich eine Entscheidung etwa schon aus der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB. gewinnen läßt; denn ist die Haftung in dem rechtspolitisch wünschenswerten Umfange schon aus diesem Grunde zu bejahen, dann ist damit eine Behandlung der Frage gemäß den Vorschriften des allgemeinen Teiles des Rechtes der Schuldverhältnisse unter dem Gesichtspunkte des § 278 BGB. gegenstandslos geworden.

In § 549 BGB. ist die Haftung des Mieters für den Untermieter und die Gebrauchsüberlassung an Dritte geregelt. Streit herrscht aber nur darüber, wie die Gebrauchsüberlassung an Dritte auszulegen sei. Die einen sehen hierin vollkommene Ueberlassung des dem Mieter zustehenden Gebrauchsrechtes, während andere hierunter auch das Teilnehmenlassen am Gebrauch rechnen. Im ersteren Falle verschafft die Ueberlassung eine rechtliche Selbständigkeit des Gebrauchs, im zweiten Falle bekommt der Dritte nur unselbständigen Mitgebrauch ohne eigenes Recht in Bezug auf die Mietsache.

Man hat die letztere Ansicht, nämlich die Haftung des Mieters aus § 549 BGB. für das Verschulden seiner Familienangehörigen, seines Gesindes und selbst seiner Gäste damit zu begründen versucht, daß unter Gebrauchsüberlassung nichts anderes zu verstehen sei als die Ausübung des Mitgebrauchs. Würde man dieser Auffassung folgen, dann müßte man zu einer Verneinung eines Unterschiedes zwischen Gebrauchsüberlassung und Einräumung einer Einwirkungsmöglichkeit kommen. Dieses würde aber nicht richtig sein.

Crome[1]) hat zuerst den Grundsatz aufgestellt, daß Ueberlassung des Gebrauchs im Sinne des § 549 BGB. Gebrauchszession sei. Er stützt sich hierbei auf die Motive zum BGB. Band II S. 396, welche aussprechen, daß mit der Einräumung der Gebrauchsüberlassung durch den Mieter an einen anderen zugleich die dem Mieter aus dem Mietvertrage zustehenden obligatorischen Rechte für abtretungsfähig erklärt sind, und daß umgekehrt in dem Versagen der Ueberlassung des Gebrauchs an einen anderen ein Verbot der Abtretung enthalten ist. Er

1) Crome Partiarische Rechtsgeschäfte S. 90 ff.; vergl. Oertmann II zu § 549, 2 b; Planck II zu § 465 a; Dernburg Bd. II S. 217; Mittelstein S. 568.

zieht hieraus den Schluß, daß es sich in § 549 BGB. um einen Gegensatz von Untermieter und Gebrauchszession, nämlich die Abtretung der obligatorischen Rechte des Mieters aus dem Mietvertrage handelt, und scheidet diese Gebrauchszession scharf von anderen „Konzessionen" des Mieters, z. B. der Aufnahme von Gästen. Letztere Konzessionen enthalten nach seiner Ansicht keine Gebrauchsüberlassung, keine Abtretung der Gebrauchsrechte.

Aber auch ohne Berufung auf die Motive läßt sich nachweisen, daß eine Haftung für Dienstboten, Gäste usw. auf Grund des § 549 nicht in Frage kommen kann.

Unter Gebrauch ist überall dort, wo das Gesetz den Ausdruck im technischen Sinne verwendet, der unmittelbare Besitz zu verstehen. Eine der wesentlichen Verpflichtungen des Vermieters ist nach § 535 BGB., dem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu gewähren. Diesen Mietgebrauch, also den vollen Gebrauch der Mietsache, hat aber nicht der Hausgenosse, der neben dem Mieter sich in den gemeinsamen Räumen aufhält, und ebenso wenig der Dienstbote, Arbeiter usw., der an einzelnen Teilen der Mietsache (Türen, Fenster, Heizung- und Beleuchtungsanlagen usw.) irgendwelche Verrichtungen vornimmt. Dieser Gebrauch ist nicht nur dem Umfange, dem Grade nach, sondern auch dem Wesen nach von dem Mietgebrauche verschieden.

Eine reine buchstäbliche Auslegung des Wortes Gebrauchsüberlassung würde dazu führen, daß auch bei Familienangehörigen, Gästen, Dienstboten, die Einholung der Erlaubnis des Mieters zum Mitgebrauch erforderlich wäre. Eine solche Einengung des Gebrauchsrechtes des Mieters würde aber nicht nur der heutigen Verkehrsauffassung widersprechen, sondern direkt unsinnig sein und zu unnötigen Härten führen. Hätte z. B. der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters das Dienstmädchen oder sonst eine Person am Gebrauchsrechte teilnehmen lassen, dann würde er nach den allgemeinen Grundsätzen auch für den durch die Ueberlassung des Gebrauchs an den Dritten entstehenden zufälligen Schaden haften, sofern nicht erhellt, daß der durch diesen Zufall entstandene Schaden auch ohne Vertragswidrigkeit entstanden sein würde[2]). Auch dürfte sich diese Auffassung mit dem Gesetz selbst in Widerspruch setzen[3]); denn bei dem dinglichen Wohnungsrechte der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird in § 1093 Abs. 2 BGB. den Hilfspersonen des Mieters die Ausübung des Gebrauchsrechtes ausdrücklich zugestanden. Es heißt dort:

---

2) Motive Bd. II S. 397; vergl. Staudinger zu § 549 VII; Oertmann zu § 549 Nr. 4; Enneccerus I 2 § 351 I 2; Mittelstein S. 549.

3) Ostwald S. 101; Mittelstein S. 317 Anm. 23.

„Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen."

In einem vertraglichen Verbote der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten wird auch niemand ein Verbot z. B. zur Hinzuziehung von Hilfspersonen zwecks Ausführung eines Umzuges erblicken können. Ein solches Verbot würde gegen Treu und Glauben verstoßen und unwirksam sein, weil der Mieter regelmäßig nicht imstande ist und ihm nicht zugemutet werden kann, den Umzug selbst vorzunehmen (§§ 157, 242 BGB.).

Man wird somit die Vorschrift des § 549 BGB. nur für die Fälle anwenden können, wo in der Ueberlassung des Gebrauchs gleichzeitig ein Aufgeben der Herrschaftsgewalt durch Uebertragung des unmittelbaren Besitzes auf einen anderen vorliegt.

Gegen diese Auffassung hat man auch eingewandt, daß die Vorschrift des § 549 BGB. einen Sonderfall des § 278 BGB. darstellen sollte[4]), und daß man infolgedessen eine Haftung für Dienstboten, Handwerker usw. entweder ganz verneinen, oder notgedrungen auf die Bestimmungen des § 549 zurückgreifen müsse[5]). Man beruft sich dabei auf die Motive, in denen es heißt: „Diese durch die Bedürfnisse des Verkehrs gebotene strengere Haftung des Mieters entspricht der Vorschrift des § 278 BGB." (§ 224 Abs. 2 des Entw. I). Diese Ansicht ist jedoch unrichtig. Der Tatbestand des § 549 BGB. wird nämlich von dem des § 278 BGB. nicht mit umfaßt. Der Mieter bedient sich des Untermieters nicht zur Erfüllung einer ihm obliegenden Verbindlichkeit, sondern überträgt ihm die Ausübung eines ihm persönlich aus dem Mietvertrage zustehenden Rechtes und überläßt ihm dadurch den selbständigen Gebrauch der Sache. Somit kann der Untermieter nicht Hilfsperson bei Ausübung dieses Rechtes sein, sondern übt es aus eigener Berechtigung aus.

Vergleichen wir hierzu, welche Stellung die Rechtsprechung zu dieser Frage eingenommen hat, dann müssen wir feststellen, daß auch das Reichsgericht und die Oberlandesgerichte in den Fällen, in denen dritte Personen zum Mitgebrauch zugelassen waren, niemals eine Haftung des Mieters auf Grund des § 549 BGB., sondern immer auf Grund des § 278 BGB. ausgesprochen haben. Im Urteil vom 4. 10. 1912 E. OLG. Bd. 27 S. 146 wird ausdrücklich hervorgehoben, daß nicht der Tatbestand des § 549 BGB. vorliege, wenn der Mieter Familienangehörigen, Dienstboten, Gästen usw. die Mitbenutzung der Wohnung gestatte; denn er überlasse ihnen nicht den Gebrauch, sondern

4) Mittelstein S. 317; Staudinger zu § 549 VII; Leonhardt S. 456; Bruck S. 113; Joseph in JW. 1914 S. 1026.

5) Besonders Joseph in JW. 1914 S. 1026; Schneider Jher. Jahrb. Bd. 53 S. 30 ff.

übe den Gebrauch selbst, wenn auch nicht persönlich, sondern durch diese Dritte aus.

Durch ihr konstantes Festhalten an dieser Auffassung vermeidet auch die Rechtsprechung, daß sie den Mieter für Hausgenossen, Dienstboten und Gäste gemäß § 549 BGB., für Transportarbeiter, Lieferanten usw. aber aus § 278 BGB. haften lassen müßte. Diejenigen Schriftsteller[6]), und das sind, wie wir sehen, nicht wenige, die hier eine Haftung aus verschiedenen Rechtsgründen empfehlen, haben auch keine durchschlagende Begründung für ihre Ansicht. Die Aufnahme von Gästen durch den Mieter unterscheidet sich nicht derart von der Bestellung von Handwerkern oder der Einstellung von Gesinde, daß eine grundsätzliche Verschiedenheit in der Haftung einerseits § 549 BGB., andererseits § 278 BGB. gerechtfertigt erschiene. Es würde durchaus unverständlich sein, wenn der Mieter bei Aufnahme von Hausgenossen, Dienstboten und Gästen erst die Erlaubnis des Vermieters einholen müßte, um die Haftung bei diesen Personen auch für Zufall zu vermeiden (vgl. S. 12).

Wir kommen somit zu dem Ergebnis, daß unter die Vorschrift des § 549 BGB. nicht die Ueberlassung des Mitgebrauchs an Familienangehörige, Gäste, Handwerker usw. zu rechnen ist; denn diese sind im Gegensatz zu denjenigen, denen gemäß § 549 BGB. der Gebrauch überlassen wird, nur Besitzdiener (§ 855 BGB.), während der Dritte im Sinne des § 549 BGB. unmittelbarer Besitzer ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob entgeltliche oder unentgeltliche, teilweise oder ganze Ueberlassung der Mietsache vorliegt.

Für welchen Kreis von Personen würde aber nun die Haftung des Mieters nach unserer Ansicht gemäß § 549 BGB. gegeben sein?

Man würde 3 Gruppen zu unterscheiden haben, die in Ausübung ihres Gebrauchsrechtes gemäß § 549 BGB. die Wohnung benutzen. Dieses ist einmal der Untermieter einer ganzen Wohnung oder eines zu gewerblichen Zwecken bestimmten Raumes, ferner die bei dem weitervermietenden Untermieter wohnenden Personen und die Hotelgäste des Hoteliers, der in seinen Mieträumen eine Wirtschaft betreibt. In allen diesen Fällen kommt für den Mieter eine Haftung aus § 549 Abs. 2 BGB. in Frage; denn alle üben das ihnen vom Mieter übertragene Gebrauchsrecht aus.

Es wird naturgemäß oft zweifelhaft sein, ob die Ueberlassung an einen Dritten diesem eine rechtliche Selbständigkeit des Gebrauches verschaffen soll oder nur Zulassung zum Mitgebrauch. Hinsichtlich der Abgrenzung dieser Fälle von dem Falle einer unzulässigen Gebrauchsüberlassung kommt der § 157 BGB. in Betracht, insbesondere die Verkehrssitte. Aus

6) Rehbein Bd. II S. 109; Windscheid-Kipp § 265 S. 93; Kommentar der RGR. § 278 Abs. 3; Rosin S. 41; Weidenfeller S. 24 ff.

diesem Grunde wird man auch die Aufnahme von Pensionären und Schlafburschen mit unter die Kathegorie der Personenklasse rechnen müssen, für die der Mieter gemäß § 549 BGB. haftet[7]).

III b.

Nachdem wir festgestellt haben, in welchen Fällen der Mieter gemäß § 549 BGB. für dritte Personen einstehen muß, haben wir jetzt zu prüfen, nach welcher Vorschrift der Mieter für solche Personen haftet, denen er den „Gebrauch" der Mietwohnung nicht im Sinne des § 549 BGB. überläßt.

Eine Haftung für Hilfspersonen kennt das BGB. in zweifacher Richtung, nämlich innerhalb bestehender Schuldverhältnisse als sogenannte kontraktliche Haftung gegenüber dem Vertragsgegner § 278 BGB. und außerhalb spezieller vertraglicher Beziehungen als deliktische Haftung gegenüber jedermann (§ 831 BGB.).

Gemäß § 278 BGB. ist erforderlich, daß der Schuldner seine Gehilfen zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit verwendet, das heißt auf unsere Betrachtung angewandt, daß der Mieter dadurch, daß er dritte Personen am Mitgebrauch der Wohnung teilnehmen läßt, sich dieser Personen zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit dem Vermieter gegenüber bedient.

Wir haben demnach zunächst zu prüfen, welche Pflichten dem Mieter obliegen. Dies geschieht zwar in der Praxis an Hand des jeweiligen Mietvertrages, liegt dieser aber nicht vor, so sind in diesem Falle die gesetzlichen Bestimmungen maßgebend.

Ganz allgemein versteht man unter Verbindlichkeit die Verpflichtung des Schuldners zu einer in einem Tun oder Unterlassen bestehenden Leistung an den Gläubiger. Gegenstand der Leistung ist also ein Tun oder Unterlassen auf Seiten des Schuldners, kurz ein Verhalten seinerseits und zwar ein ganz bestimmtes. Ueber die Art des Verhaltens gewinnen wir näheren Aufschluß durch die allgemeine Vorschrift des § 242 BGB., wonach der Schuldner verpflichtet ist, die Leistung so zu bewirken, „wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern" und weiterhin durch § 276 BGB., welcher besagt, daß der Schuldner, der die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht läßt, deren Folgen mangels abweichender gesetzlicher Bestimmung zu vertreten hat. Verbindlichkeit bedeutet hiernach die Gesamtheit der Verpflichtungen, die sich aus den allgemeinen Grundsätzen des BGB. und aus den für das betreffende Schuldverhältnis geltenden besonderen Gesetzesvorschriften ergeben.

---

7) Planck Bd. II § 549, 2 a.

Welche Verpflichtungen treffen nun aber den Mieter dem Vermieter gegenüber, zu deren Erfüllung er sich dritter Personen bedienen könnte?

Die Erfüllung der Leistungen aus dem Mietvertrage umfaßt nicht nur die in der Zahlung des Mietzinses bestehende Hauptleistung, sondern auch Nebenleistungen — soweit man hier überhaupt von Nebenleistungen sprechen kann —, die außer der Hauptleistung geschuldet werden. Zu den weiteren Pflichten des Mieters gehört die Sorgfalts- oder Instandhaltungspflicht gegenüber der Mietsache. Aus dieser folgern die meisten Schriftsteller und auch die Rechtsprechung die Haftung des Mieters. Diese Pflicht zum nur vertragsmäßigen Gebrauch, vielfach auch Obhutspflicht genannt, ergibt sich aus § 548 BGB., der besagt, daß Veränderungen und Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch einen vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, der Mieter nicht zu vertreten hat. Sind diese also durch einen vertragswidrigen Gebrauch entstanden, so hat er sie zu vertreten. Er hat sodann die Mietsache in dem gesetzlich geforderten Zustande zurückzugeben (§ 556 BGB.). Ferner kann man auf diese Pflicht auch aus § 550 BGB. schließen, auf Grund dessen der Vermieter auf Unterlassung klagen kann, wenn der Mieter trotz einer Abmachung den vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt und schließlich auch aus § 553 BGB., nach dem der Vermieter fristlos kündigen kann, wenn der Mieter entgegen den getroffenen Vereinbarungen den vertragswidrigen Gebrauch fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt. Der Grundsatz, daß die Ausübung eines Rechtes auch die Pflicht in sich schließt, von dem Recht nur einen sorgfältigen Gebrauch zu machen unter Schonung der Sachen, auf die sich das Recht erstreckt, sowie die Konstruktion einer derartigen Pflicht als einer Verbindlichkeit im Sinne des § 278 BGB. ist nun zwar im Gesetze nirgends ausgesprochen. „Die Ablehnung einer derartigen Auffassung würde aber eine widersinnige Begriffsjurisprudenz bedeuten und einem engherzigen Egoismus Tür und Tor öffnen, der in unser Zeitalter nicht mehr hineinpaßt[1])."

Die Obhutspflicht ist demnach zu folgern aus dem § 548 BGB. (Argumentum e contrario) und aus den §§ 550, 553, 556 BGB. Sie folgt ferner, wie es das Reichsgericht betont, aus dem allgemeinen Verkehrsgrundsatz und der schon durch die Natur und den Zweck der Sache bedingten Pflicht des Mieters, nur in der verkehrsüblichen Weise auf sie einzuwirken und Beschädigungen zu vermeiden (§§ 242, 157 BGB.[2]).) „Zur Erfüllung der Verbindlichkeit" heißt es in RGE. Bd. 84 S. 222 ff., „im Sinne des § 278 BGB. gehört alles, was nach dem Inhalt des Vertrages vom Schuldner verlangt werden kann. Hierher zählt

1) Ostwald S. 99.
2) Thust S. 12; RGE. Bd. 37 S. 217.

beim Mietvertrage die Verpflichtung des Mieters zur schonenden und pfleglichen Behandlung der Mietsache. Diese Verpflichtung folgt aus der dem Mieter auferlegten Obhutspflicht, die ihre Grundlage in der Verpflichtung des Mieters hat, die Mietsache nur vertragsmäßig zu gebrauchen und dabei die im Verkehr erforderliche Sorgfalt gemäß § 276 BGB. zu beobachten."

Ebenso aber, wie sich die Verbindlichkeit des Vermieters — das Bereit- und Instandhalten der vermieteten Sache — auf die ganze Dauer des Mietverhältnisses erstreckt, so sind auch die Verpflichtungen des Mieters, insbesondere die Obhutspflicht, Dauerverpflichtungen. Zwar ist die Ausübung des Gebrauchsrechtes selbst keine Verbindlichkeit, da keine Pflicht für den Mieter besteht, die Mietsache in Gebrauch zu nehmen, aber die bei Ausübung dieser Rechte anzuwendende Sorgfalt ist die aus der Miete sich ergebende Pflicht. Gebraucht mithin der Mieter die Mietsache, so erfüllt er dabei, wenn er der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht nachkommt, eine Verbindlichkeit, eine Vertragspflicht und begeht bei Verletzung dieser Pflicht eine Vertragsverletzung.

Diese Pflicht zum nur vertragsmäßigen Gebrauch haben Brodmann [3]) und Joseph [4]) schlechthin verneint. Sie sagen, jede aufgestellte Theorie ist falsch, sobald sie zu dem Ergebnis kommt, daß Sorgfalt und Ausübung des Gebrauchsrechtes eine Verpflichtung des Mieters ist, eine Verbindlichkeit im Sinne des § 278 BGB. Für Brodmann ist es „grotesk", den Mieter für Gäste und weiter für alle, die mit seiner Genehmigung irgendeine Verrichtung in der Mietwohnung vornehmen, haftbar zu machen; denn die Zuziehung der Dienstboten, die Aufnahme von Angehörigen geschehe nicht zum Zwecke der Vertragserfüllung, weil die Erfüllung der Verbindlichkeit nicht der Zweck der Zuziehung sei.

Brodmann geht aber bei seiner Auffassung von einer ganz falschen Voraussetzung aus; denn darauf, zu welchem Zweck das rechtliche Verhältnis zu einer anderen Person begründet wird, vermöge dessen sie der Vermieter in sein Haus aufnimmt, kann es gar nicht ankommen [5]). Der mit der Annahme der Dienstboten verfolgte Zweck betrifft ein ganz anderes Verhältnis als der Zweck, durch die Tätigkeit der Dienstboten die Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrage herbeizuführen; denn das eine betrifft das Dienstverhältnis, das andere das Mietverhältnis. Auch die Behauptung Brodmanns, diese Personen ständen alle selbständig dem Mieter gegenüber und gehörten daher auch nicht zu dem Personenkreise, durch deren Tätigkeit die Eigenbetätigung des Mieters wirtschaftlich eine Erweiterung erführe,

3) Brodmann S. 255.
4) Joseph in JW. 1914 S. 1026.
5) Staudinger § 278 II 1 b. RGE. Bd. 108 S. 221.

kann nicht ausschlaggebend sein. Denn niemand wird abstreiten können, daß sehr oft und gerade diese Personen (Dienstboten, Aufwartefrauen usw.) vom Mieter sozial abhängig sind. Sie werden auch deswegen hinzugezogen, weil sie erst eine standesgemäße oder wirtschaftlich ausgenutzte Lebensführung ermöglichen und das Kulturbedürfnis den Mieter auf solche Dienstleistungen anweist. Demnach wird gerade durch die Zuziehung dieser Personen die wirtschaftliche Betätigung des Mieters erweitert. Brodmann hat sich offenbar bei seiner Untersuchung immer von dem Gedanken der „grotesken" Haftung des Mieters leiten lassen; denn er betont immer wieder, daß man bei einer Haftung des Mieters für dritte Personen (mit Ausnahme des § 549 BGB.) zu Ergebnissen komme, gegen welche das natürliche Rechtsgefühl sich auflehnen müsse. Schon diese voreingenommene Auffassung Brodmanns gegen irgendeine Haftung in dieser Hinsicht muß das Ergebnis seiner Ausführungen als recht befremdend erscheinen lassen. Fast alle Schriftsteller betonen, daß eine ausgedehnte Mieterhaftung ein dringendes Verkehrsbedürfnis sei, und daß man bei allem Mitleid mit dem Mieter die Stellung des Vermieters nicht vergessen dürfe. Dieses sind auch die Gründe, die die Rechtsprechung in diesem Sinne offenbar beeinflußt haben. Es kann somit auch dieses Argument nicht stichhaltig sein.

Auch Nußbaum [6]) und Schneider [7]) haben bei der Behandlung des Begriffes Verbindlichkeit die Anwendung des § 278 im Mietrecht verneint, da sie, wie schon oben erwähnt ist, eine Unterscheidung treffen zwischen echter und unechter Verbindlichkeit. Echte Verbindlichkeit — Verpflichtung — sei Leistung, die in der Uebertragung eines Gutes d. h. irgendeines Vorteiles oder Wertes bestehe, während unechte Verbindlichkeit — Sorgfaltspflicht — die Verpflichtung zu einem bestimmten Verhalten bezeichne. Nur bei ersteren, also bei Erfüllung von Schuldnerpflichten komme § 278 BGB. zur Anwendung. In den übrigen Fällen hafte der Schuldner nur für eigenes Verschulden.

Diese Ansicht wird aber in der übrigen Literatur [8]) und in der Rechtsprechung mit Recht abgelehnt. Es bestehen nämlich nicht 2 verschiedene Forderungen, die eine auf Leistung, die andere auf persönliche Sorgfalt, sondern eine einzige auf sorgfältige Leistung. Man kann wohl sagen, daß fast jede Hauptverbindlichkeit gewisse Nebenverbindlichkeiten enthält. Die letzteren können nicht immer allein stehen, verbunden aber mit der Hauptverbindlichkeit sind sie notwendig und untrennbar von jener.

6) Nußbaum S. 54, 63.
7) Schneider in Jher. Jahrb. Bd. 53 S. 11 ff.
8) Oertmann II zu § 278 3 b; Planck II 1 zu § 278 1 b; RGR.-Komment. II zu § 278; Soergel § 278 I 3; Feder S. 41 ff.; Hoffmann § 8; Blau S. 19.

Die Ansicht Nußbaums würde auch der Natur der Miete gar nicht entsprechen; denn der Mietvertrag kann nicht durch einmalige Leistung erledigt werden, wie z. B. der Kaufvertrag durch Hingabe der Sache an den Käufer, sondern das Wesen der Miete besteht darin, daß der Mieter eben immer aufs neue während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses für eine pflegliche Ausübung des Gebrauchsrechtes einstehen muß. Dieses sorgsame Verhalten der Mietsache gegenüber ist keine einmalige vorübergehende Handlung, sondern vielmehr Herstellung eines während der ganzen Mietzeit andauernden Zustandes.

Die Obhutspflicht erstreckt sich nun nicht nur auf die im Mietvertrag besonders benannten Räume, sondern auch auf ihre Zugänge, überhaupt auf alle Räume, an denen dem Mieter ein vertragliches Benutzungs-, wenn auch nur Mitbenutzungsrecht zusteht. Dies wird allgemein[9]) angenommen. Niendorffs[10]) Ansicht, daß Treppe, Treppenflur und Eingänge von ihr auszunehmen seien, scheint mir nicht berechtigt zu sein. Diese mit der Mietsache zusammenhängenden Räume können nicht von dem Mitbenutzungsrecht ausgeschlossen sein. Hat aber der Mieter ein Recht darauf, diese Räumlichkeiten zu benutzen, dann erstreckt sich auf sie auch seine Obhutspflicht.

In welchen Fällen überträgt nun aber der Mieter dritten Personen dadurch die Obhutspflicht, daß er sie am Mitgebrauch der Wohnung teilnehmen läßt? Diese Frage ist besonders wichtig, da aus ihr die Abgrenzung des Kreises der Personen hervorgeht, für welche die Haftung des Mieters bei Anwendung des § 278 BGB. besteht.

Diejenigen Schriftsteller, die wie wir die Obhutspflicht des Mieters als eine Verbindlichkeit im Sinne des § 278 BGB. bejahen, gehen bei dieser Frage doch wieder nach verschiedenen Richtungen auseinander. Wie wir gesehen haben, verneinen die einen[11]), daß der Mieter sich stets und ständig dieser Personen zur Obhut über die Mietsache bediene. In der Einräumung des Mitgebrauchs liege noch nicht die Uebertragung der Pflichten aus dem Mietverhältnis, und deshalb könne man nicht annehmen, jeder Gebrauch geschehe in bewußter Erfüllung der Obhutspflicht. Dieses liege nur vor, wenn sich ungekünstelt feststellen lasse, daß der Mieter einer dritten Person die Obhut über die ganze Wohnung oder einen Teil derselben übertragen habe und außerdem eine aktive Feststellung dieses seines Willens der Hilfsperson gegenüber erfolgt sei. Auch nach der Mittelansicht[12]) genügt es zur Uebertragung der Ob-

9) Brückner S. 15; Mittelstein S. 301; Hoerle in Das Recht 1914 S. 496; RGR.-Komment. § 548 und RGE. Bd. 84 S. 222; 106 S. 133.

10) Niendorff S. 225.

11) Bruck S. 110 ff.; Oertmann § 549 Nr. 7; Weidenfeller S. 24.

12) Mittelstein S. 315; Staudinger II 2 zu § 549 VII 2; Warneyer § 549 I und § 278 III; Niendorff § 23 S. 15; RGR.-Komment. § 278 III.

hutspflicht nicht, daß der betreffenden Person die Möglichkeit einer Einwirkung gewährt sei, vielmehr müsse der Schuldner sich ihrer bedienen zur Erfüllung seiner dem Vermieter gegenüber obliegenden Verbindlichkeit, z. B. wenn er die Bearbeitung oder Reinigung der Mietsache einem Dritten übertrage. Daher hafte der Mieter für diese Hilfspersonen nur speziell bei Erfüllung irgendeiner bestimmten Sorgfalt oder Obhutspflicht, aber keineswegs, wenn das schädigende Tun des Dritten nicht in den Bereich der ihm übertragenen Tätigkeit falle. Entgegen diesen beiden Ansichten liegt aber bei den Schriftstellern[13]), die eine weitgehende Haftung des Mieters empfehlen, die Uebertragung der Obhutspflicht schon dann vor, wenn der Mieter einem Dritten den Mitgebrauch der Wohnung gestatte, da er ihn damit notwendigerweise in den mit dem Gebrauche der Wohnung für ihn gegenüber dem Vermieter begründeten Pflichtenkreis aufnehme. Es genüge vollkommen, um zu sagen, der Mieter bediene sich dieses Dritten zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten, wenn er mit der Aufnahme den Zweck verfolge, den Dritten um sich zu haben oder ihn zur Leistung von Diensten gebrauchen zu können. Es wird also der Mieter für das Verhalten dieser Person verantwortlich gemacht, wenn sie in Ausübung des Gebrauchsrechtes die Mietsache schuldhaft beschädigen, da sie mittelbar auch zu einer sorgsamen Behandlung der Mietsache verpflichtet sind.

Würdigen wir nun diese drei Ansichten, dann müssen wir zuerst auf einen äußeren Einwand eingehen, den man gegen die Anwendung des § 278 BGB. erhoben hat. Man hat teilweise an dem Wortlaut des § 278 BGB. Anstoß genommen. So soll die Anwendung des § 278 BGB. in unveränderter Wortfassung verknittert und sprachwidrig klingen, und man müsse der deutschen Sprache Gewalt antun, wenn man sagen wolle, der Mieter mache dadurch dritte Personen zu seinen Erfüllungsgehilfen, daß er ihnen bei dem Mitgebrauch der Mietsache die Obhutspflicht übertrage[14]). Diese Bedenken dürften sich aber als unbegründet erweisen, denn es trifft nur die Form des sprachlichen Ausdruckes, nicht die Sache selbst. Die Verkehrsauffassung wird auch nicht danach fragen, sondern davon ausgehen, ob es recht und billig ist, den Mieter für Verschulden der genannten Personen bei Mitbenutzung der Mietwohnung haften zu lassen und die rechtliche Konstruktion der Haftung den Juristen überlassen. Das Bedürfnis für eine solche Haftung ist aber oft genug hervorgehoben und auch in der Rechtsprechung durchweg bejaht worden.

Was nun die erstere der drei Meinungen anbetrifft, so ist darauf hinzuweisen, daß hier mehr erfordert wird,

13) Arnold S. 67; Heinsheimer S. 135; Ostwald S. 98; Jung S. 811 und 892; Enneccerus I 2 § 351 I nebst Anm. 4 u. 8.

14) Mittelstein S. 314; Brodmann S. 252; Tietze S. 89 ff.; Weidenfeller S. 23.

als nach dem Wortlaut und dem Sinn des § 278 BGB. nötig ist. Die Absicht des Mieters, die Handlung als Erfüllung der Instandhaltungspflicht durch dritte Personen vornehmen zu lassen, und die aktive Feststellung dieses Willens dem Dritten gegenüber ist nach § 278 BGB. gar nicht erforderlich. Darauf, was der angebliche oder wirkliche Erfüllungsschuldner und Erfüllungsgehilfe sich dabei denken, kann es nicht ankommen; denn es bestimmt sich ausschließlich nach dem objektiven Sachverhalt, was als Pflichterfüllung und dementsprechend als Gehilfenschaft bei der Pflichterfüllung anzusehen ist. Somit muß es gleichgültig sein, ob der Dritte weiß oder nicht weiß, daß die von ihm vorzunehmende Verrichtung diesen Zweck hat. „Es genügt, daß er diese Verrichtung ordnungsgemäß vorzunehmen hat. Sonst läge ja der Tatbestand des § 278 BGB. dann nicht vor, wenn der Dienstherr (Mieter) seine Dienstboten nicht darüber unterrichtet hätte, daß das bewohnte Haus nicht sein Eigentum, sondern nur von ihm gemietet sei" [15]). Es ist auch ganz unbillig und durch nichts gerechtfertigt, wenn man mit Bruck [16]) behaupten wollte, die Frau des wohlhabenden Mieters sei deswegen nicht als Erfüllungsgehilfin anzusehen, weil sie nach der Verkehrsauffassung sich in der Wohnung des Mieters nur aufhalte, ohne für ihre Beschaffenheit Sorge zu tragen und somit nicht der Instandhaltungspflicht diene und dienen wolle.

Wir kommen also zu dem Ergebnis, daß die erste Ansicht bei der Anwendung des § 278 BGB. im Mietrecht der Haftung des Mieters für dritte Personen nicht gerecht wird; sie engt deren Voraussetzungen in einer Weise ein, die dem § 278 BGB. nicht entspricht, in ihm jedenfalls nicht zum Ausdruck gekommen ist.

Aber auch der von der Mittelansicht vertretenen Auffassung ist weder in der Begründung noch im Ergebnis zuzustimmen. Im Ergebnis insofern, als es keinen Unterschied machen kann, ob das Dienstmädchen beim Fensterputzen eine Fensterscheibe entzweistößt, oder ob dies geschieht, während sie sich mit jemandem auf der Straße unterhält. Desgleichen würde es auch nicht verständlich sein, wenn man die Haftung für die Leute des Möbeltransporteurs speziell beim Transport bejahen, dagegen aber für den Schaden, der dadurch entsteht, daß ein Arbeiter hierbei seinen Durst löscht und aus Versehen den Wasserkrahn laufen läßt, verneinen wollte. Auch einer solchen Entscheidung würde die Verkehrsauffassung verständnislos gegenüberstehen. Da diese zweite Ansicht aber davon ausgeht, daß Obhutspflicht nur mit bestimmten Arbeiten in der Mietwohnung verbunden ist, z. B. beim Anheizen, Fensterputzen usw., muß sie auch notwendigerweise alle anderen Schäden

15) Fuchs in Grüch.Beitr. Bd. 63 S. 308.
16) Bruck S. 110 ff.

deshalb ablehnen, weil sie nicht bei Erfüllung der Verbindlichkeit, sondern nur gelegentlich der Erfüllung eingetreten sind. Nun ist zwar zuzugeben, daß die Frage, ob der Schuldner nur für das bei Erfüllung der Verbindlichkeit oder auch für das bei Gelegenheit ihrer Erfüllung begangene Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen verantwortlich ist, grundsätzlich im Sinne der ersteren Auffassung entschieden ist[17]). Die Mittelansicht geht aber hier von einem Tatbestande aus, wie er bei der Miete gar nicht vorliegt. Sie übersieht, daß bei Dauerverhältnissen, insbesondere bei dem Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter das Vertragsverhältnis nicht nur einzelne Erfüllungshandlungen, sondern ein dauerndes Verhalten, nämlich die pflegliche Behandlung der Mietsache erfordert. Auch der Mieter hat ja die Mietsache nicht nur bei irgendwelchen bestimmten Handlungen in der Wohnung pfleglich zu behandeln, sondern allein sein Aufenthalt in der Mietwohnung genügt, ihm diese Obhutspflicht aufzuerlegen. Mag er sich nun eine Zigarre anzünden oder Nägel in die Wand schlagen, mag er Fenster putzen oder aus dem Fenster schauen, immer hat er darauf zu achten, daß durch sein Verhalten in der gemieteten Wohnung kein Schaden entsteht. Genau so verhält es sich aber auch mit den Personen, die der Mieter zum Gebrauch der Wohnung heranzieht. Zwar kann man die Obhutspflicht getrennt vom Gebrauch ausdrücklich auf einen Dritten übertragen, z. B. auf einen Hausverwalter. „Wird aber der Gebrauch der Mietsache übertragen oder der Mitgebrauch einem anderen eingeräumt, dann wird mit dem Gebrauch oder Mitgebrauch begrifflich notwendigerweise auf den anderen auch die Obhutspflicht oder vielleicht klarer ausgedrückt, die auf dieser Obhutspflicht beruhende Verpflichtung zu sorgfältiger und pfleglicher Behandlung der Mietsache beim Gebrauch übertragen“ [18]). Auch Brodmann[19]) hat zugeben müssen, daß man sich bei der Annahme, die Obhutspflicht des Mieters sei eine Verbindlichkeit im Sinne des § 278 BGB., dieser Konsequenz durchaus nicht entziehen könne. Der Gebrauch der Wohnung durch die Bewohner oder Mitbenutzer ist eben nicht eine in einzelne Etappen oder aufeinander folgenden Ereignissen sich stoßweise vollziehende Tätigkeit, sondern ein kontinuierlich fließendes Geschehen. Wer daher dritten Personen den Zutritt zur Wohnung gestattet, zieht sie zu zur Mitausübung seines Gebrauchsrechtes und darum eben zur Mitausübung des mit irgendeinem Grade der Sorgfältigkeit oder Unsorgfältigkeit denknotwendig verbundenen und eben darum eine Vertragswidrigkeit gegen den Vermieter einschließenden oder nicht einschließenden Gebrauchs der Sache.

17) Staudinger Bd. II § 278 II 2 b; Oertmann Bd. II § 278 Anm. 3; RGR.-Komment. § 278 Anm. 3.

18) Fuchs in Grüch.Beitr. Bd. 63 S. 298.

19) Brodmann in Jher. Jahrb. Bd. 58 S. 246.

Aus dem Vorgetragenen ergibt sich, daß wir mit der dritten Ansicht schon dann die Obhutspflicht als übertragen ansehen, wenn der Mieter dritte Personen wissentlich am Gebrauch der Mietsache teilnehmen läßt.

Diesen Standpunkt haben die Gerichte in fortlaufender Rechtsprechung eingenommen, und so hat trotz heftiger Bekämpfung von seiten Brodmanns, Krückmanns und Josephs das Reichsgericht in neuerer Zeit im Urteil vom 2. Januar 1923 wiederum betont[20]): „Ein Vermieter, der seine Wohnung einem Dritten zum Gebrauche überläßt, begibt sich dadurch im wesentlichen der Möglichkeit, auf ihre sachgemäße Behandlung und Schonung einen ausschlaggebenden Einfluß auszuüben. Die Pflicht dazu geht daher, auch wenn sie in dem Vertrag dem Mieter nicht besonders auferlegt ist, schon der Natur der Sache nach ohne weiteres auf ihn über..... Der Mieter ist vertraglich gehalten, bei allen Verrichtungen, die er in den Mieträumen vornimmt, durch andere vornehmen läßt oder duldet, wie in sorgsamer Hausvater darauf bedacht zu sein und dafür einzustehen, daß bei diesen Verrichtungen eine Schädigung der Mietsache vermieden wird."

Nun ist aber beachtlich, daß das Reichsgericht, trotzdem es anerkennt, daß die Obhutspflicht eine Verbindlichkeit im Sinne des § 278 BGB., und daß diese Obhutspflicht notwendigerweise allein schon mit der Ausübung des Gebrauchsrechtes verbunden ist, wieder einen Schritt rückwärts geht. Es verlangt nämlich, daß bei der Anwendung des § 278 BGB. zwischen dem schädigenden Verhalten und der mit Genehmigung des Mieters vorgenommenen Arbeitsleistung ein innerer Kausalzusammenhang im Sinne adäquater Verursachung vorliegen müsse[21]); denn nur in diesen Fällen sei der Schaden „in Erfüllung der Verbindlichkeit" gemäß § 278 BGB. eingetreten. Für alle anderen Fälle könne eine Haftung des Mieters nicht eintreten, da diese Schäden dann nur „bei Gelegenheit der Erfüllung" eingetreten seien.

Mit dieser Forderung widerspricht sich m. E. das Reichsgericht aber selbst. Es fällt damit in den von ihr bekämpften Fehler zurück, daß die Obhutspflicht nur mit übertragenen Arbeiten in der Mietwohnung verbunden sein könnte. Der reichsgerichtlichen Auffassung ist zwar zuzugeben, daß sie im Gegensatz zu Oertmann und Staudinger zu einer weiter ausgedehnten Haftung kommt; z. B. in dem Falle, als ein Angestellter des Mieters nach dem Händewaschen den Wasserkran hatte offen stehen lassen und durch das Ueberlaufen des Wassers die Mietwohnung beschädigt worden war (R.G.E. Bd. 84 S. 222). Aber wie schon gesagt, widerspricht dies deswegen der

20) RGE. Bd. 106 S. 133.

21) RGE. Bd. 63 S. 341; Bd. 71 S. 330; Bd. 84 S. 222; Bd. 87 S. 276; Bd. 106 S. 133. Ebenso auch Hoerle in Das Recht 1914 S. 495; RGR.-Komment. § 278 Nr. 3.

reichsgerichtlichen Auffassung, weil es immer betont hat, wenn der Mieter dritten Personen die Mieträume zum Gebrauch überlasse, diese Personen allein schon durch diesen Gebrauch seine Erfüllungsgehilfen bei der schonenden und pfleglichen Behandlung der Mieträume würden, oder wie es in R.G.E. Bd. 106 S. 133 wörtlich heißt, daß die Pflicht zur sachgemäßen Behandlung schon der Natur der Sache nach (d. h. durch Zulassung zum Gebrauch) ohne weiteres auf den Dritten übergehe. Daß das Reichsgericht hierbei Gebrauch gleich Arbeitsverrichtung setzen will, kann man doch schlechterdings nicht annehmen. Wie sollte man auch mit dem Reichsgericht den Fall lösen, in dem das Dienstmädchen beim Plaudern mit einem Bekannten auf der Straße ein Fenster in der Mietwohnung entzwei stößt. Oder wenn der Knecht eines Landwirtes, der sich am Feierabend eine Zigarre ansteckt, das Streichholz achtlos fortwirft und hierdurch einen Brand in den Mieträumen seines Dienstherrn verursacht. Das Plaudern und Rauchen wird sicherlich nicht in Kausalzusammenhang mit der dem Dienstmädchen und dem Knecht übertragenen Arbeit stehen; denn beide führen ja gar keine Arbeit aus, sondern halten sich lediglich in der Mietwohnung auf, d. h. üben den vom Mieter geduldeten Gebrauch der Mietsache aus. Es wird auch niemand bestreiten können, daß der Landwirt seinen Angestellten nicht verbieten wird, nach der Arbeit eine Zigarre oder eine Pfeife zu rauchen. Auch wird er sicherlich nicht verlangen, daß seine Angestellten sich zu diesem Zwecke erst vom Hofe entfernen sollten. Eine Haftung wird aber auch in diesen Fällen genau so billig sein, wie wenn der Angestellte im Kausalverhältnis zu irgendeiner Arbeit den Schaden herbeigeführt hat. Man könnte nun zwar entgegnen, daß hier (beim Rauchen) eigenes Verschulden des Mieters vorliege, weil er geduldet habe, daß diese mit Gefahr für die Mietsache verbundene Tätigkeit vorgenommen sei. Das würde aber m. E. zu einer gewaltsamen Annahme eines eigenen Verschuldens des Mieters führen, bei der man die Beantwortung der Tatfrage umgangen hätte.

Die Haftung läßt sich nur so lösen, daß mit Ausübung des Gebrauchsrechtes notwendigerweise auch die Obhutspflicht verbunden ist, da die Sorgfaltspflicht des Mieters sich nicht ruckweise in einzelnen selbständigen Betätigungen vollzieht, mit denen dann der Erfüllungsgehilfe betraut sein müßte. Der Dritte hat daher sein ganzes Verhalten in der Mietwohnung so einzurichten, daß an dieser durch sein Verhalten kein Schaden entsteht. Aus diesem Grunde erscheint mir auch das Urteil des Reichsgerichts Bd. 87 S. 276[22]) ungerechtfertigt. Wenn hier der Arbeiter in dem Raume, in dem sich feuergefährliche Gegenstände befanden, eine Zigarette ansteckte, so muß man doch so

22) Es ist darauf hinzuweisen, daß sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht den Klageanspruch gemäß § 278 BGB. bejaht hatten.

argumentieren, daß er sicher vom Arbeitgeber darauf hingewiesen war, solches zu unterlassen, weil eben dieses Verhalten die Mietsache in Gefahr bringen würde; er hat nicht nur speziell seine Arbeitsweise, sondern sein ganzes Verhalten, solange er sich seiner Arbeit wegen in den Mieträumen aufhält, so einzurichten, daß er die Mieträume nicht beschädigt. Ihm obliegt demnach das sorgsame Verhalten, die Obhutspflicht, nicht nur speziell bei der Arbeit, sondern während seines ganzen Aufenthaltes in den Mieträumen. Entsteht nun durch sein pflichtwidriges Verhalten, solange er sich der Arbeit wegen in den Mieträumen aufhält, ein Schaden in der Mietwohnung, dann ist dieser nicht „bei Gelegenheit der Erfüllung" sondern „in Erfüllung" der Verbindlichkeit begangen.

Die Auffassung des Reichsgerichtes ist auch in diesem Punkte von verschiedenen Seiten angegriffen worden. So betont Ostwald[23]), daß der Mieter verantwortlich sei, wenn Dienstboten, Gäste usw. mit seinem Willen in Ausübung des Gebrauchsrechtes und damit in Erfüllung der Schuldnerpflichten am Gebrauch der Mietwohnung teilnähmen. Auch Jung[24]) will das Sichbedienen zur Erfüllung einer Verbindlichkeit nicht eng aufgefaßt wissen; denn es liege schon dann vor, wenn der Dritte erst durch den Mieter und das bestehende Mietverhältnis in Beziehung zur Mietsache komme. Und dieses ist doch so aufzufassen, daß nicht die speziellen Verrichtungen in der Mietwohnung für die Haftung entscheidend sind, sondern einzig und allein der vom Mieter geduldete Aufenthalt[25]). Am schärfsten kommt dieser Gegensatz zum Reichsgericht in den Entscheidungen der Oberlandesgerichte zum Ausdruck. So kann auch in dem Falle (E.O.L.G. Bd. 27 S. 146), in dem die Frau des Mieters sich von ihrem Liebhaber in der Wohnung erschießen ließ, von einem Kausalzusammenhange zwischen der Arbeitsleistung und dem eingetretenen Schaden gar keine Rede sein. Und doch hat das Oberlandesgericht bejaht, daß hier nicht der Schaden „bei Gelegenheit", sondern in Erfüllung der Verbindlichkeit verursacht sei, da der Schaden durch die Benutzung der Mieträume herbeigeführt und dieser Gebrauch sich gleichzeitig auch als vertragswidriger Gebrauch des Mieters darstelle. Am klarsten ist dieser Standpunkt in der Begründung der Entscheidung des Oberlandesgerichtes Celle[26]) festgelegt. Es heißt dort:

„Wenn sich also die Beklagte zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrage des X. bedient, und dieser das Verschulden in seiner Eigenschaft als ihr Erfüllungsgehilfe be-

23) Ostwald S. 103.

24) Jung S. 811 und 892.

25) Siehe auch ebenso Heinsheimer in Grünh. Zeitschr. Bd. 40 S. 135; ebenso Enneccerus I 2 § 351 Anm. 4 unter ausdrücklicher Berufung auf EOLG. Bd. 27 S. 146.

26) EOLG. Bd. 33 S. 110.

gangen hat, so ist damit die Schadensersatzpflicht der Beklagten begründet. Jene Voraussetzungen sind aber gegeben. Wenn jemand einen Raum für gewerbliche Zwecke mietet, so haben diejenigen Personen, deren er sich für jene Zwecke bedient, und die sich dort aus dieser Veranlassung aufhalten, denen also insoweit der Gebrauch vom Mieter für seine Zwecke eingeräumt ist, ihn während ihres Aufenthaltes auch in der Erfüllung der Verpflichtung zur sorgfältigen Behandlung der Mietsache durch entsprechende Einrichtung ihres Verhaltens, sei es in positiven Handlungen, sei es in Unterlassungen, zu unterstützen. In diesem Umfange bedient sich der Mieter ihrer zugleich zur Erfüllung seiner Pflicht zur sorgfältigen Behandlung der Mietsache. Handelt also ein solcher Gehilfe, während er sich in Veranlassung der gewerblichen Zwecke, für die der Raum gemietet ist, in diesem aufhält, der Verpflichtung, sein Verhalten in der angegebenen Weise einzurichten, schuldhaft zuwider, so ist dies ein Handeln in Ausführung, nicht etwa nur bei Gelegenheit der Ausführung derjenigen Tätigkeit, durch die er eine Verpflichtung des Mieters für diesen erfüllen soll. Denn diese Tätigkeit besteht eben nicht etwa in der bestimmten, ihm gerade übertragenen gewerblichen Verrichtung, sondern in den hierbei und überhaupt während seines hierdurch veranlaßten Aufenthaltes in den Mieträumen, im Interesse der Schonung (pfleglichen Behandlung) von ihm zu beobachtenden Verhalten ....."

Wir kommen somit zu dem Ergebnis, daß die Obhutspflicht des Mieters unabhängig von der zu verrichtenden Arbeitsleistung allein durch den Aufenthalt in den Mieträumen auf den Dritten übertragen wird, vorausgesetzt, daß der Aufenthalt und der damit notwendigerweise verbundene Gebrauch der Mietsache mit dem Willen des Mieters geschieht. Daher hat dieser auch jeden Schaden zu vertreten, der bei dem Gebrauch durch den Dritten schuldhaft verursacht wird.

Es wäre vergebliches Hoffen, sagt Krückmann[27]) zu dieser Konstruktion der Haftung aus § 278 BGB., daß Theorie und Praxis zusammenkommen würden. Ihm ist aber mit seinen eigenen Worten zu entgegnen, daß die Theorie oft falsch gedacht hat und in dieser Frage zu ganz unmöglichen Ergebnissen gekommen ist[28]). Außerdem greift er auch nicht das Ergebnis, sondern nur die Konstruktion der Haftung an; denn auch von ihm wird eine in unserem Sinne sehr scharfe Haftung des Mieters für dritte Personen vertreten. Der Vorschlag Krückmanns, man müsse für diese Haftung des Mieters eine eigene Regelung finden, da dieser Tatbestand im Bürgerlichen Gesetzbuche nicht geregelt sei, kann meines Erachtens nur als ein Beitrag für die künftige Gesetzgebung gewertet

27) Krückmann in Jher. Jahrb. Bd. 65 S. 213 Anm. 3.
28) Vergl. oben angeführt Brodmann, Schneider, Joseph, Nußbaum.

werden. Solange dies nicht geschehen ist, bleibt aber doch keine andere Möglichkeit als die geltenden Gesetzesbestimmungen zur Lösung der Frage zu verwenden. Diese Möglichkeit muß aber nach den obigen Ausführungen bejaht werden.

Die teilweise zu unmöglichen Ergebnissen führenden Theorien lassen sich auch nur dadurch erklären, daß man früher es für richtiger hielt, die Haftung des Mieters in unserem Falle ganz zu verneinen oder nur in beschränktem Umfange zuzulassen. So sind diese theoretischen Auffassungen, wie wir gesehen haben, auch heute noch bei verschiedenen Schriftstellern vorhanden, während die praktisch wünschenswerten Anschauungen über den Umfang dieser Haftung sich verändert haben.

Eine ausgedehnte Mieterhaftung ist, wie auch neuerdings von Fuchs und Ostwald[29]) hervorgehoben ist, ein dringendes Verkehrsbedürfnis. Die Rechtsprechung[30]) und auch ein Teil der Schriftsteller[31]) haben in fortlaufender Entwicklung die Mieterhaftung verschärft. Diese ist aber nur zu erreichen, wenn man den Kreis der Personen in § 278 BGB. möglichst weit zieht und zwar in der vom Verfasser vertretenen Auffassung. Eine auf Seiten des Vermieters aus sozialen Gründen geschaffene scharfe Haftung erfordert auch eine entsprechende auf Seiten des Mieters. Dem Interesse des Vermieters entspricht es zweifellos, daß er sich bei derartigen Schädigungsfällen unmittelbar an seinen Vertragsgegner halten kann, daß er nicht einem ihm oft wildfremden Dritten nachzulaufen gezwungen ist. Wollte man den Vermieter mit Joseph und Schneider[32]) auf § 831 BGB. verweisen, so wäre ihm damit überhaupt nicht geholfen; denn der dort ausdrücklich zugelassene Exkulpationsbeweis dürfte dem Mieter oft unschwer gelingen. Ueberdies ist es aber auch durchaus nicht unbillig, dem Mieter die Tragung des durch den Mitgebrauch schuldhaft angerichteten Schadens aufzubürden. Er hat diese Personen in Beziehung zur Mietsache gesetzt und so die Möglichkeit einer Beschädigung der Sache durch den Mitgebraucher gegeben. Er ist — im Verhältnis zum Vermieter — der bei weitem geeignetere Träger des Schadens, da er sich seinerseits an den Mitgebraucher regelmäßig viel leichter wird schadlos halten können, als dem Mieter diesem gegenüber die Durchführung der Schadensersatzansprüche in der Mehrzahl der Schädigungsfälle möglich sein dürfte.

---

29) Fuchs in Grünh. Beitr. Bd. 63 S. 277; Ostwald „Der Erfüllungsdiener".

30) ERG. Bd. 71 S. 330; Bd. 106 S. 133; EOLG. Bd. 27 S. 146; Bd. 33 S. 110; Warneyer Rechtsprechung 1914 Nr. 147; Jur. W. 1922 S. 230.

31) Heinsheimer in Grünh. Zeitschr. Bd. 40 S. 135; Enneccerus I 2 § 351 Anm. 4; Ostwald S. 103; Jung S. 892 und 811; Loewenwarter II S. 74; Mittelstein in Anm. zu JW. 1922 S. 230 jetzt im Gegensatz zu seiner Ansicht in „Die Miete" 1913.

32) Joseph in JW. 1914 S. 1026. Schneider in Jher. Jahrb. Bd. 53 S. 29 ff.

Das auf diesem Gebiete gefundene Resultat findet aber auch noch eine weitere Stütze, wenn man die Entwicklung der Rechtsprechung bezüglich des § 278 BGB. im allgemeinen betrachtet. Der Gedanke der Haftung für fremde Schuld ist in dieser umfassenden Art erst mit Einführung des BGB. verwirklicht worden. Bis dahin hatte das Allgemeine Landrecht eine Haftung für fremde Schuld im Recht der Schuldverhältnisse nur im Werkvertrage gekannt. Es ist daher auch verständlich, wenn man bei der allgemeinen Fassung des § 278 BGB. die Auswirkung des neuen Rechtsgedankens in der Praxis nicht übersehen konnte. Man hat zwar versucht, den Kreis der Personen, für die gemäß § 278 BGB. gehaftet werden sollte, dadurch zu bestimmen, indem man vom Rechtsgrund der Haftung ausgegangen ist. Bei der Entwicklung aber, die das Wirtschaftsleben in den letzten Jahrzehnten genommen hat, haben sich damit auch notgedrungen die Ansichten über die Anwendung der Haftung für fremde Schuld auf einzelnen Gebieten — nicht nur im Mietrecht — verschoben. Es ist meines Erachtens auch gar nicht möglich, eine ausschließliche und erschöpfende Abgrenzung des Erfüllungsgehilfen, sei es im Werkvertrag, Kauf, Auftrag usw., zu finden, wenn man vom Rechtsgrund der Haftung aus § 278 BGB. ausgeht. Dies liegt eben darin, weil die Haftung aus § 278 BGB. so umfassend ist, daß sie sich nicht auf eine bestimmte Formel bringen läßt. Dies ergibt sich auch aus der Rechtsprechung des Reichsgerichtes auf anderen Gebieten als im Mietrecht. Ich verweise besonders auf den Fall, in dem eine Haftung des Lagerhalters auch für die Diebstähle ausgesprochen wurde, die sein Lagermeister außerhalb der Dienststunden an den eingelagerten Sachen begangen hatte [33]). Es hat ferner die Haftung für fremdes Verschulden auch auf die Fälle ausgedehnt, in denen das Verschulden des Dritten schon vor dem Vertragsabschluß lag, trotzdem gerade § 278 BGB. doch eigentlich eine Haftung nach Vertragsabschluß geben will [34]). Des weiteren beweist dies auch der Fall, in dem die Versicherungsgesellschaft aus § 278 BGB. für haftbar erklärt wurde, weil der Versicherungsnehmer beim Vertragsabschluß durch einen Versicherungsagenten geschädigt wurde, obwohl letzterer entgegen seinen ihm vorgeschriebenen Versicherungsbedingungen den Vertragsabschluß getätigt hatte [35]). Diese Beispiele lassen erkennen, daß die Tendenz der Rechtsprechung dahingeht, die Haftung aus § 278 BGB. in den einzelnen Fällen zu verschärfen, wenn rechtspolitische Erwägungen eine strengere Haftung für notwendig erscheinen lassen. Da aber, wie wir gesehen haben, auch im Mietrecht jetzt aus rechtspolitischen Erwägungen eine scharfe Haftung des Mieters für dritte

33) RGE. Bd. 101 S. 348.
34) RGE. Bd. 103 S. 147; 107 S. 240; 120 S. 126.
35) JW. 1928 S. 1740.

Personen gefordert wird, so sind dies in Wirklichkeit dieselben Gründe, die die Rechtsprechung auch auf anderen Gebieten zu einer Erweiterung der Haftung aus § 278 BGB. bewogen haben.

c. Der Kreis derjenigen Personen, für die der Mieter gemäß § 278 BGB. haften würde, umfaßt nach der hier vertretenen Ansicht die Familienangehörigen, Gesinde, Besuch, und zwar sei es längerer Besuch oder Gelegenheitsbesuch. Der Mieter haftet ferner für die Leute des Möbeltransporteurs, für sämtliche Handwerker, die in seinem Auftrage irgendwelche Verrichtungen in der gemieteten Wohnung vornehmen. Zu diesen Personen gehören meines Erachtens auch solche, die Waren oder sonstige Gegenstände dem Mieter zu überbringen haben. Hierhin gehören auch die Postboten. Auf die letzteren (Boten) wollen Ostwald [1]) und Fuchs [2]) die Haftung aus § 278 BGB. nicht ausdehnen. Ostwald zählt sie anscheinend nicht zu seinem Wirtschaftsorganismus, und Fuchs sieht das Entscheidende darin, sie ständen dem Mieter durchaus selbständig gegenüber und erledigten nur i h r e Angelegenheiten durch den Aufenthalt in der Wohnung des Mieters.

Das erscheint mir aber nicht zutreffend; denn dann müßte Fnuchs und ebenso auch Ostwald, wenn sie konsequent sein wollten, auch den Besucher des Mieters nicht zu dessen Erfüllungsgehilfen rechnen. Steht dieser dem Mieter nicht auch durchaus selbständig gegenüber, und erledigt er nicht auch seine Angelegenheit — nämlich den Besuch — durch den Aufenthalt in der Wohnung des Mieters? Gehören die Personen, die im Interesse und mit Willen des Mieters tätig werden, nicht auch zu seinem Wirtschaftsorganismus? Diese Personen aus dem Kreise der Erfüllungsgehilfen einfach herauszustellen, erscheint mir deswegen nicht richtig, da es im Sinne der von Ostwald und Fuchs vertretenen Ansicht nicht konsequent und damit zu widersprechenden Entscheidungen führen würde.

Aus der hier vertretenen Auffassung ergibt sich auch, daß die von Fuchs vorgeschlagene ausdehnende Auslegung des § 549 BGB. überflüssig ist. Er hat sich auch meines Erachtens in seiner Begründung mit Unrecht auf diesen Standpunkt gestellt; denn ausgehend von dem Falle, daß ein Dienstmädchen nachts einen Liebhaber in die Mietwohnung läßt und dieser dort Schaden anrichtet, schreibt er: „Meines Erachtens würde sich aus § 278 BGB. die Haftung des Mieters auch in diesem Falle begründen lassen. Mit der Mitbenutzung ist für das Dienstmädchen die Verpflichtung verbunden, die Mitbenutzung nur in einer die Mieträume wenig schädigende Art auszuüben und dabei namentlich alle Pflichten des Mieters gegenüber dem

1) Ostwald S. 103.
2) Fuchs in Grüch.Beitr. Bd. 63 S. 317.

Vermieter zu beachten, also insbesondere auch alle Handlungen zu unterlassen, die eine solche Schädigung herbeiführen können, mithin auch nicht Personen in das Haus zu lassen, die dort nichts zu suchen haben. Aber die Schwierigkeit besteht bei der Anwendung des § 278 BGB. in der Abgrenzung des Kreises der Personen, für welche eine Haftung besteht, gegenüber dem Kreise von Personen, für welche sie nicht bestehtçç [3]). Betrachtet man aber, daß Fuchs im Endergebnis seiner Betrachtung, wie schon oben erwähnt, den Höflichkeitsbesucher mit unter § 549 BGB. rechnet, den Zeitungsträger, den Waren überbringenden Boten aber nicht mit unter die Personen zählen will, für die der Mieter haften soll, dann kann man nur sagen, daß Fuchs genau in der Schwierigkeit stecken geblieben ist, die er hat lösen wollen; denn seine Abgrenzung des Haftungskreises ist willkürlich, und so lange man sich nicht davon trennen kann oder trennen will, bleibt allerdings „die Schwierigkeit der Abgrenzung" bestehen, und darüber werden uns dann alle Aufsätze auf diesem Gebiete nicht hinweghelfen können.

Die Widersinnigkeit dieser von Ostwald und Fuchs vorgeschlagenen Trennung wird auch durch zwei einfache Beispiele sofort klar werden:

1. Der Vater hat seiner Tochter einen Flügel geschenkt und läßt diesen durch die Transportleute des Geschäftes in seine Wohnung transportieren. Beim Transport wird die Wohnung beschädigt.

2. Ein Bäckerjunge hat morgens Brötchen zu einem Mieter zu bringen. Er ist unachtsam und stößt mit seinem Brotkorbe die Korridortür entzwei.

In beiden Fällen muß zweifellos der Mieter für den Schaden haftbar gemacht werden, denn im zweiten Falle eine Haftung aus dem Gesichtspunkte zu verneinen, weil das Gefahrmoment nicht so groß ist wie beim Transport des Flügels, wird keineswegs ausschlaggebend sein können, und es ist doch wohl das einzige, was man gegen eine Haftung in diesem Falle vorbringen könnte. Entscheidend kann auch hier nur einzig und allein sein, daß, wenn der Mieter den Eigengebrauch durch Gestattung des Mitgebrauchs Dritter ausübt, auch dieser Mitgebrauch kein anderer sein darf, als ein Gebrauch in den Schranken des eingeräumten Gebrauchsrechtes, d. h. ein Gebrauch unter Betätigung der erforderlichen Sorgfalt in Beziehung auf die Erhaltung der Sache.

Bei gewerblichen Räumen haftet der Mieter für alle Personen, die in den Mieträumen im Zusammenhange mit dem Gewerbebetriebe beschäftigt werden, ferner noch für die Kauflustigen, Reisenden usw. Diese Haftung beschränkt sich aber auf die bestimmte Geschäftszeit. Sollten nämlich Angestellte

3) Fuchs in Grüch.Beitr. Bd. 63 S. 314.

außerhalb dieser Zeit ohne Genehmigung des Mieters in die Mieträume eindringen und dort Schaden anrichten, so würde für diesen Schaden eine vertragsmäßige Haftung des Mieters nicht gegeben sein; denn der Aufenthalt in den Mieträumen würde gegen, mindestens aber ohne den Willen des Mieters geschehen. Zu verneinen ist aber nach der hier vertretenen Ansicht die Haftung für Bettler, zwangsweise einquartierte Soldaten, Gerichtsvollzieher, kurz für alle Personen, die gegen den Willen des Mieters und ohne sein eigenes Interesse Einlaß begehren; denn es muß auf jeden Fall der Wille des Mieters vorhanden sein, wenn er jemanden an dem Mitgebrauch der Wohnung teilnehmen läßt, da sie ja sonst nicht seine Erfüllungsgehilfen werden können. Ein solcher Wille liegt aber in allen diesen letzteren Fällen nicht vor.

Damit sind zwar nicht alle Fälle angeführt, in denen der Mieter für das schuldhafte Verhalten dritter Personen einstehen muß. Dieses wird auch bei den vielen Fällen des Lebens kaum möglich sein. Die hier entwickelte Auffassung sollte ja auch nur die Möglichkeit zu einer bestimmbaren Abgrenzung des Kreises derjenigen Personen führen, für die der Mieter gemäß § 278 BGB. haften muß. Sie führt auch nicht, wie wir gesehen haben, zu unbegründeten und voneinander abweichenden Entscheidungen in gleichliegenden Fällen, die das Ergebnis anderer Ansichten so unbillig erscheinen lassen.

Soweit es sich nun um fahrlässige Beschädigungen der Mietsache handelt, entspricht die Haftung im Ergebnis durchaus der Verkehrsauffassung[4]). Dasselbe muß auch gelten für vorsätzlich verursachte Beschädigungen[5]). Brodmann[6]) hat nun aber behauptet, daß bei einer solch scharfen Haftung die logische Konsequenz dazu führen würde, den Mieter auch für vorsätzliche Beschädigungen haften zu lassen, die Boten und Briefträger anrichten würden. Die Haftung in solchen Fällen wäre aber ungeheuerlich und nicht verständlich. Diesen Ausführungen kann ich nicht zustimmen. Der Mieter haftet für das Verschulden der genannten Personen, weil er sie an dem Mitgebrauch der gemieteten Wohnung teilnehmen läßt. Dieser Gesichtspunkt ist der entscheidende. Auf den Grund des Verschuldens der Erfüllungsgehilfen kann es nicht ankommen. Es ist gleichgültig, ob der Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder fahrlässig handelt. Im übrigen kommt dieser Streitfrage jedoch nur theoretische Bedeutung zu. Niemand wird im Ernst behaupten wollen, daß tatsächlich in irgend erheblichem Umfang der Fall eintreten würde, daß ein Bote, Briefträger usw. vorsätzlich die Mietwohnung beschädigt; denn diese Personen stehen ja

4) Fuchs in Grüch.Beitr. Bd. 63 S. 321; Krückmann in Jher. Jahrb. Bd. 65 S. 209 ff.; Heinsheimer in Grünh. Zeitschr. Bd. 40 S. 135 ff.

5) Vergl. EOLG. Bd. 27 S. 146.

6) Bordmann in Jher. Jahrb. Bd. 58 S. 255 ff.

dauernd unter der unmittelbaren Aufsicht des Mieters und haben daher auch keine Gelegenheit, zu einem solchen, die Mietsache schädigenden Verhalten. Wohl aber ist es durchaus denkbar, daß Familienangehörige, Dienstboten, Besucher usw. die Mietsache vorsätzlich beschädigen. In diesen Fällen muß der Mieter aber für die vorsätzlichen Beschädigungen einstehen. Der rechtspolitische Grund ist in allen Fällen der gleiche, der der Bestimmung des § 549 Abs. II BGB. zugrundeliegt. Denn auch dort muß der Mieter dafür haften, wenn der Untermieter vorsätzlich die Wohnung in Brand setzt, trotzdem es dem Mieter gar nicht möglich ist, dauernd seine Untermieter zu beaufsichtigen, um in derartigen Fällen früh genug eingreifen zu können.

LEBENSLAUF.

Ich, Walter Ruhe, wurde am 4. Dezember 1903 als Sohn des Hauptlehrers Friedrich Ruhe und seiner Ehefrau Sophie geb. Hanau, evangelisch-lutherischer Konfession in Kutenhausen bei Minden i. Westf. geboren. Nach dem Besuch der Grundschule in Kutenhausen und des Gymnasiums in Minden wurde mir am 18. März 1925 das Zeugnis der Reife zuerkannt. Vom 25. April 1925 bis zum 27. April 1927 bezog ich zwecks Studium der Rechte die Universität zu Marburg und darauf bis zum Wintersemester 1929—30 die Universität zu Münster. Nach beendetem Studium bestand ich am 24. September 1930 vor dem Oberlandesgericht in Hamm die erste juristische Prüfung. Die mündliche Doktorprüfung legte ich im Juni 1932 ab.